

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Výhody a nevýhody investování úspor do nemovitostí versus nabídka fondů kolektivního investování

Advantages and Disadvantages of Investing in Real Estate Versus the Offer of Collective Investment Funds

STUDIJNÍ PROGRAM

Ekonomika a management

VEDOUCÍ PRÁCE

Ing. Arnošt Klesla, Ph.D.

PINTNEROVÁ

ANNA

2023

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Pintnerová** Jméno: **Anna** Osobní číslo: **492780**
Fakulta/ústav: **Masarykův ústav vyšších studií**
Zadávající katedra/ústav: **Institut ekonomických studií**
Studijní program: **Ekonomika a management**

II. ÚDAJE K BAKALÁŘSKÉ PRÁCI

Název bakalářské práce:

Výhody a nevýhody investování úspor do nemovitostí versus nabídka fondů kolektivního investování

Název bakalářské práce anglicky:

Advantages and Disadvantages of Investing in Real Estate Versus the Offer of Collective Investment Funds

Pokyny pro vypracování:

Cíl práce, (řešení problému): Cílem mé práce je zjistit, zda je výhodnější investovat své úspory do nemovitostí či kolektivně investovat. Přínos práce (přidaná hodnota): Doporučení domácnostem, které mají úspory - investiční kapitál ke koupi nemovitostí, zda si ji opravdu koupit nebo investovat kolektivně.

Osnova: Teoretická část, 1. Kolektivní investování, 1.2 Subjekty kolektivního investování, 1.3 výhody a nevýhody kolektivního investování, 2. Charakteristika investování do nemovitostí

Praktická část, 3. Analýza nabídky fondů kolektivního investování, 4. Vybrané metody financování a náklady spojené s nemovitostí, 5. Porovnání výhod a nevýhod investování úspor do nemovitostí versus nabídka fondů kolektivního investování, Závěr

Seznam doporučené literatury:

Cenne papíry: Kapitálový trh; Investiční společnosti a fondy : redakční uzávěrka .. Ostrava: Sagit, [2004?]-. ÚZ. ISBN 978-80-7488-407-8.

TŮMA, Aleš. Průvodce úspěšného investora: vše, co potřebujete vědět o fondech. Praha: Grada, 2014. Partners. ISBN 978-80-247-5133-7.

GRAHAM, Benjamin a Jason ZWEIG. Inteligentní investor. Praha: Grada, 2007. ISBN 80-247- 1792-1.

VESELÁ, Jitka. Investování na kapitálových trzích. 3. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019. ISBN 978-80-7598-212-4.

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) bakalářské práce:

Ing. Arnošt Klesla, Ph.D. Masarykův ústav vyšších studií ČVUT v Praze

Jméno a pracoviště druhé(ho) vedoucí(ho) nebo konzultanta(ky) bakalářské práce:

Datum zadání bakalářské práce: **05.01.2022**

Termín odevzdání bakalářské práce: **05.01.2023**

Platnost zadání bakalářské práce: _____

Ing. Arnošt Klesla, Ph.D.
podpis vedoucí(ho) práce

Mgr. František Hřebík, Ph.D.
podpis vedoucí(ho) ústavu/katedry

prof. PhDr. Vladimíra Dvořáková, CSc.
podpis děkana(ky)

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

Studentka bere na vědomí, že je povinna vypracovat bakalářskou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je třeba uvést v bakalářské práci.

Datum převzetí zadání

Podpis studentky

PINTNEROVÁ, Anna. Výhody a nevýhody investování úspor do nemovitostí versus nabídka fondů kolektivního investování. Praha: ČVUT 2023. Bakalářská práce. České vysoké učení technické v Praze, Masarykův ústav vyšších studií.



**MASARYKŮV ÚSTAV
VYŠŠÍCH STUDIÍ
ČVUT V PRAZE**

Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala svému vedoucímu práce Ing. Arnoštu Kleslovi Ph.D. za trpělivost, ochotu, cenné připomínky a velké množství užitečných rad. Dále bych chtěla poděkovat rodině a nejlepším přátelům, kteří mě neustále podporovali. V neposlední řadě patří obrovské díky mému nadřízenému v práci, který měl se mnou obrovskou trpělivost a přehlížel čas, kdy jsem měla pracovat a já se věnovala psaní bakalářské práce.

Abstrakt

Předmětem bakalářské práce „Výhody a nevýhody investování úspor do nemovitostí versus nabídka fondů kolektivního investování“ je porovnání, zda se více vyplatí investovat úspory do nemovitostí nebo do fondů kolektivního investování, ze kterého se následně vyhodnotí výhody a nevýhody investice. Práce je rozdělena na dvě části, na teoretickou část a na praktickou část. Teoretická část je zaměřena na způsoby investic do nemovitostí a také na problematiku kolektivního investování. V první části je také uvedeno zhodnocení situace na trhu nemovitostí a trhu kolektivního investování za rok 2021 a tři kvartály za rok 2022. Praktická část je zaměřena na možnosti nemovitostních investic a investic do kolektivních fondů, kde se následně vyhodnotí výhody a nevýhody samotné investice investora.

Klíčová slova

Investování, podílový fond, riziko, nemovitost, výhody a nevýhody.

Abstract

The subject of the bachelor thesis "Advantages and disadvantages of investing savings in real estate vs. the offer of collective investment funds" is a comparison of whether it is more worthwhile to invest savings in real estate or in collective investment funds. The thesis is divided into two parts, a theoretical part and a practical part. The theoretical part focuses on the ways of investing in real estate and also on the issue of collective investment. The first part also provides an assessment of the real estate and collective investment market situation for 2021 and three quarters for 2022. The practical part focuses on the possibilities of real estate investment and investment in collective funds, where the advantages and disadvantages of the investor's investment itself are then evaluated.

Key words

Investing, mutual fund, risk, real estate, advantages and disadvantages.

Obsah

Úvod	5
1 Úvod do kolektivního investování.....	7
1.1 Kolektivní investování	7
1.2 Výhody a nevýhody kolektivního investování	8
1.3 Subjekty kolektivního investování.....	9
1.4 Akciové společnosti s proměnným základním kapitálem	15
1.5 Vývoj situace na trhu kolektivního investování od roku 2021 do 3Q 2022.....	15
2 Charakteristika investování do nemovitostí.....	19
2.1 Vymezení pojmu nemovitost	19
2.2 Možnosti investování do nemovitostí	21
2.3 Přímé investování do nemovitostí.....	22
2.4 Nepřímé investování do nemovitostí.....	24
2.5 Výhody a nevýhody investice do nemovitostí.....	25
2.6 Aktuální vývoj cen nemovitostí za rok 2021 a 3Q 2022	28
3 Nákup nemovitosti na hypoteční úvěr	35
3.1 Nákup nemovitosti	35
3.2 Hypoteční úvěr	35
3.3 Investiční výdaje na pořízení a rekonstrukci nemovitosti	37
3.4 Daň z příjmu z nájmu.....	38
3.5 Roční výdaje	38
3.6 Příjmy z pronájmu nemovitosti	38
3.7 Prodej nemovitosti	38
3.8 Celková analýza na nákup nemovitosti a následný prodej	41
3.9 Výhody a nevýhody nákupu nemovitosti na hypoteční úvěr	42
4 Analýza nabídky nemovitostního fondu kolektivního investování.....	43
4.1 Výnosnost Fondu v námi daném horizontu investice	46
4.2 Výnosy spojené s investováním do Fondu	47
4.3 Související náklady investice do Fondu	48
4.4 Daň po vyplacení investované částky s výnosem.....	50
4.5 Analýza investice do Fondu	50

4.6	Výhody a nevýhody dlouhodobého investování do nemovitostního Fondu	50
5	Porovnání analýzy investování úspor do nemovitostí versus nabídka fondů kolektivního investování.....	51
5.1	Porovnání předchozích analýz.....	51
5.2	Výhody.....	52
5.3	Nevýhody.....	52
6	Závěrečné vyhodnocení.....	53
	Závěr	55
	Seznam použitých zdrojů.....	56
	Seznam rovnic	61
	Seznam tabulek	62
	Seznam grafů.....	63
	Vysvětlivky	64
	Příloha č. 1.....	65
	Příloha č.2	67
	Příloha č.3	68
	Evidence výpůjček.....	70

Úvod

V posledních letech, při stále se zvyšující inflaci a očekávané finanční krizi, nechtějí lidé nechávat své úspory znehodnocovat na bankovních účtech, a proto je raději zainvestují. Individuální investování má mnoho podob, ať už se jedná o nákup lihovin, sbírku známek či kolekci veteránů. Dále můžeme investovat i do nemovitostí nebo cenných papírů, kde máme však vyšší riziko neúspěchu investice. I přes všechna možná rizika, je stále lepší investovat své úspory, nežli je nechat na pospas inflaci.

Tato práce má za hlavní cíl porovnat výhody a nevýhody investování úspor do kolektivního investování oproti investování do nemovitostí. Bakalářská práce je rozdělena do dvou částí, a to do teoretické a praktické části. Daného cíle bych chtěla dosáhnout pomocí analýz, kde porovnam náklady a výnosy na pořízení nemovitosti na hypoteční úvěr s následným pronájmem s analýzou vložení prvotních nákladů a anuitních splátek do nemovitostního fondu.

Teoretická část má za úkol, uvést do problematiky investování a je rozdělena na dvě části. První část podává informace o kolektivním investování, jeho typů fondů, jako je například standartní fond, podílový fond či venture fondy. Ve druhé části jsem se zaměřila na problematiku ohledně nemovitostí a způsobů jejich nabytí jako je přímá a nepřímá investice. Obě části jsou zakončeny zhodnocením trhu ve třetím kvartálu roku 2022. Dále zde musím podotknout, že situace byla ovlivněna pandemií COVID - 19.

V praktické části jsem analyzovala situaci, kdy investor na hypoteční úvěr koupí nemovitost, kterou následně bude pronajímat se situací, kdy tyto finanční prostředky byly investovány do nemovitostního fondu po dobu splácení hypotečního úvěru. Na základě těchto informací provedu analýzu a vyhodnotím všechny výhody a nevýhody, které investování úspor do nemovitostí a kolektivních fondů může mít. Analýza je koncipována mezi lety 2010 až 2020, z této doby mi byly poskytnuty veškeré podklady pro zanalyzování celkové situace.

Pro zpracování mé práce jsem použila metodu rešerše, a to zejména pro získání informací, týkajících se teoretických poznatků. Především jsem čerpala z odborných knih a internetových zdrojů. Dále jsem použila metodu analýzy pomocí internetových zdrojů pro výběr vhodných příkladů, také statistik, a především aktuálních informací ohledně investování. Na závěr jsem použila metodu komparace pro porovnání a zjištění možných výhod a nevýhod investic úspor do kolektivního investování oproti investování do nemovitostí.

TEORETICKÁ ČÁST

1 Úvod do kolektivního investování

"Pokud si kupujete věci, které nepotřebujete, brzy budete muset prodávat věci, které potřebujete."

Warren Buffett, americký investor a obchodník

Tento citát od pana Warrena Buffetta poukazuje na nutnost stálého přehledu o našich financích. Před jakýmkoliv větším nákupem je důležité se zamyslet, zda tu věc opravdu potřebujeme. Mohla by nastat situace, kdy by náš zbytečný výdaj mohl zapříčinit nedostatek peněz pro nečekaný výdaj. Když chybí peníze, tak lidé sahají do svých portfolií a prodají i zbytečně něco, co dlouhodobě vydělává nebo realizují ztrátu. Ve světě financí je opravdu důležité mít přehled, zejména v oblasti investování.

1.1 Kolektivní investování

Základním principem kolektivního investování je zpřístupnění investičních příležitostí na kapitálových trzích pro individuální investory, kteří nemají dostatek zkušeností s odbornými znalostmi o investování nebo především dostatečné finanční prostředky na individuální investování. Tito investoři investují své finanční prostředky do portfolia fondů, které spravují profesionální správci neboli depozitáři. Investoři tímto způsobem investování získávají akcie nebo podílové listy, které jim zaručí práva na podíl a výnos (či ztrátu) subjektu kolektivního investování z jeho přerozdělování na finančním trhu. Investoři, kteří mají dostatečné zkušenosti s odbornými znalostmi a dále pak jeden milion korun jako minimální kapitál pro investici, spadají do skupiny Fondů kvalifikovaných investorů.

Zákon o investičních společnostech a investičních fondech¹ definuje kolektivní investování jako právnickou osobu se sídlem v České republice, která je oprávněna shromažďovat peněžní prostředky od veřejnosti vydáváním akcií a provádět společné investování peněžních prostředků na základě určené investiční strategie na principu rozložení rizika. Kromě právnické osoby se také může jednat o podílový fond, jehož účelem je shromažďování peněžních prostředků od veřejnosti vydáním podílových listů a společné investování na principu rozložení rizika ve prospěch vlastníků těchto podílových listů a další správa tohoto majetku.

Podle paragrafu 93 se za fond kolektivního investování též považuje fond podílový nebo akciová společnost s proměnným základním kapitálem, jehož nebo jejímž účelem je shromažďování peněžních prostředků alespoň do dvou fondů kolektivního investování nebo srovnatelných zahraničních fondů či podfondů.²

¹ 240/2013 Sb. Zákon o investičních společnostech a investičních fondech

² 240/2013 Sb. Zákon o investičních společnostech a investičních fondech. Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění [online]. Copyright © AION CS, s.r.o. 2010 [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-240?text=kvalifikovan%C3%BD>

V publikaci Petra Musílka je pojem kolektivního investování založen na společném zájmu většího počtu individuálních investorů co možná nejefektivněji zhodnotit své volné prostředky při současné snaze minimalizovat investiční rizika dostatečnou diverzifikací společného portfolia.³

Z jiného pohledu, může být také kolektivní investování bráno jako obchodování s cennými papíry, které představuje nedělitelný podíl na aktivech fondu, především akcie, vládní dluhopisy a nemovitostní cenné papíry.⁴

1.2 Výhody a nevýhody kolektivního investování

V dnešní době se stává kolektivní investování jedno z nejvýhodnějších a nejefektivnějších způsobů, jak zhodnotit své úspory pro drobné individuální investory. K uchopení naší problematiky je užitečné definovat primární výhody a nevýhody, se kterými se můžeme setkat.

1.2.1 Výhody kolektivního investování

Mezi primární výhody můžeme zařadit velký výběr fondů, menší administrativní a časovou náročnost pro investora a profesionalitu při správě námi investovaných prostředků.

Podle Jitky Veselé a Petra Musílka můžeme mezi výhody zařadit také následující⁵:

- **Likvidita** – tento aspekt můžeme nalézt především v otevřených fondech, které mají povinnost odkupu podílových listů od podílníka, tj. zajišťují vyšší likviditu, a to v rámci několika pracovních dní⁶.
- **Snížení nákladů** – dochází zde k úsporám z rozsahu, jelikož fondy obchodují ve větších objemech financí.
- **Diverzifikace rizika** – v portfoliu fondu dochází k omezení a rozložení rizika, díky mnoha instrumentům, které jsou na sobě závislé/ nezávislé či téměř nezávislé.
- **Široká škála instrumentů a trhů** – pomocí fondů mohou individuální investoři zhodnocovat své finanční prostředky po celém světě a mají přístup k instrumentům, ke kterým by se sami nedostali.
- **Profesionální správa portfolia** – profesionální správci se na základě různých analýz a sledování vývoje na trzích rozhodují jaké následné kroky provedou. Jsou to zkušené a vzdělané odborníci, kteří sledují dění na trzích a umějí okamžitě reagovat na vývoj.

³ MUSÍLEK, P. Trhy cenných papírů, 2., aktualizované a rozšířené vydání, EKOPRESS, s.r.o., Praha – 2011, 520 s., ISBN 978-80-86929-70-5, str. 433

⁴ The Encyclopedia of banking and Finance: WOELFE, Charles J. The Fitroy Dearborn encyclopedia of banking and finance. Chicago : Fitroy Dearborn Publishers, 1994

⁵ MUSÍLEK, P. Trhy cenných papírů, 2., aktualizované a rozšířené vydání, EKOPRESS, s.r.o., Praha – 2011, 520 s., ISBN 978-80-86929-70-5, str. 368

⁶ VESELÁ, Jitka. Investování na kapitálových trzích. 3. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019. ISBN 978-80-7598-212-4. str.813-815

- **Časová úspora** – díky profesionálním správcům, nemusím investoři neustále sledovat vývoj na trhu a ani spravovat své portfolio. Postupem času a rozšíření povědomí o kolektivním investování se služby správců pro individuální investory stále zlepšují a nabízejí nové služby.

1.2.2 Nevýhody kolektivního investování

Kolektivní investování má i na druhou stranu několik nevýhod, a ty zásadní uvádím zde:

- **Ovlivnění zaměření investice** – investor může pouze ovlivnit oblast investice, nikoliv skladbu portfolia fondu. Tímto způsobem musí akorát věřit ve zhodnocení investice v dané oblasti fondu.
- **Poplatky** – investor musí uhradit poplatky za správu jeho investic ve fondech, a také se většinou požaduje vstupní a výstupní poplatek.
- **Riziko špatně zvolené investice**
- **Pojištění** – na rozdíl od bankovních produktů u podílových fondů nalezneme absenci pojištění, která je znevýhodní. Zejména pojištění u některých investorů má velkou váhu při výběru investování.

1.3 Subjekty kolektivního investování

V historii se začalo kolektivní investování ve světovém měřítku vyskytovat koncem 18. století a konkrétně u nás v České republice se začalo dostávat do povědomí občanů až díky kupónové privatizaci na začátku devadesátých let.⁷

Subjektů kolektivního investování nalezneme několik. Mezi ty, které budu uvádět ve své bakalářské práci patří: investiční společnosti, investiční fondy a jiné druhy kolektivního investování, jaké jsou například venture fondy, investiční kluby a nemovitostní fondy.⁸

1.3.1 Investiční společnost

Investiční společnost je právnická osoba se sídlem v České republice, která je na základě povolení Českou národní bankou oprávněna obhospodařovat investiční fond nebo zahraniční fond či provádět administraci investičního fondu nebo zahraničního investičního fondu.⁹

Dále pak investiční společnosti mohou zastávat funkce například:

- vedení účetnictví fondů kolektivního investování,
- zajišťování plnění daňových povinností fondů,
- vydávání a odkupování podílových listů nebo akcií fondů,
- oceňování majetku a závazků fondů.

⁷ Pro zajímavost: první vlny privatizace se účastnilo více než 400 fondů, které získaly 73% majetku přidělené první vlně. Druhé vlny se zúčastnilo 353 fondů, kterým se podařilo získat 65% privatizovaného majetku.

⁸ Kolektivní investování - Co je to a jak funguje? » Finex.cz. Finanční portál Finex.cz - Váš objektivní průvodce světem financí [online]. Copyright © 2014 [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://finex.cz/kolektivni-investovani/>

⁹ 240/2013 Sb. Zákon o investičních společnostech a investičních fondech. Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění [online]. Copyright © AION CS, s.r.o. 2010 [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-240?text=kvalifikovan%C3%BD>

Označení investiční společnost nesmí používat firma, která příslušnou licenci nemá a v každé firmě jsou správcem jednotlivých fondů portfolio manažeři. Portfolio manažer zodpovídá za každodenní řízení fondu, je vázán investiční strategií, která vychází ze statusu fondu a rozhodování probíhá kolektivně na investičním výboru.¹⁰

1.3.2 Investiční fond

Investiční fond je jeden z hlavních nástrojů kolektivního investování. Je založen na obdobném principu jako akciová společnost a jeho prostředky získané emisí akcií, investuje na finančním trhu. Držitel akcie se poté stává akcionářem společnosti.¹¹

Investiční fondy se dělí na fondy kolektivního investování a fondy kvalifikovaných investorů. V mé bakalářské práci se budeme zabývat pouze fondy kolektivního investování, protože abychom se mohli stát kvalifikovaným investorem, museli bychom mít odborné znalosti a zkušenosti ohledně investování, investiční cíle a nejméně 1 milion korun se silným finančním zázemím. Podle České bankovní asociace byl index finanční gramotnosti pouhých 55 %. (rok hodnocení 2021¹²).

V kolektivním investování se fondy dělí na:

- podílové fondy
- akciové společnosti s proměnným základním kapitálem

1.3.3 Podílový fond

Podle publikace Peněžní ekonomie a bankovníctví podílový fond zakládá investiční společnost, která zpravidla i fond spravuje. Majetek podílového fondu není majetkem investiční společnosti. Investor při vložení finančních prostředků není akcionářem investiční společnosti, nýbrž je podílníkem majetku fondu. Za vložený kapitál získá investor podílový list neboli investiční certifikát. Tyto cenné papíry neopravňují majitele zasahovat do správy fondu, pouze zhodnocovat své vložené finanční prostředky.

Podílové fondy jsou zakládány a spravovány investičními společnostmi. Jedná se o investiční nástroj, který nemá sám o sobě právní status. Do podílových fondů se investuje nákupem podílových listů investory. Pomocí těchto finančních prostředků investiční společnosti investují na finančních trzích pomocí předem určené strategie a zhodnocení investic. Výnos se poté určuje z rozdílu mezi nákupem a prodejem podílových listů po odečtení poplatků.

Podílové fondy jsou spíše určeny pro dlouhodobější investice. Výhodu nalezneme v možnost investice poměrně malé částky, která láká drobné investory.

¹⁰ TŮMA, Aleš. Průvodce úspěšného investora: vše, co potřebujete vědět o fondech. Praha: Grada, 2014. Partners. ISBN 978-80-247-5133-7.str.30

¹¹ Co je Investiční fond | Peníze.cz. Peníze.cz - Největší web o osobních financích na českém internetu [online]. Copyright © 2000 [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/slovník/investicni-fond>

¹² Češi a finanční gramotnost 2021 | Česká bankovní asociace. Úvod | Česká bankovní asociace [online]. Copyright © [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://cbaonline.cz/cesi-a-financni-gramotnost-2021>

Najdeme zde dva základní modely podílového fondu, a to otevřený a uzavřený podílové fondy, které se dále se dělí například podle obsahu aktiv, investiční strategie, měny či cílové skupiny.¹³

1.3.4 Otevřený podílový fond

Otevřený podílový fond je takový fond, který nemá omezený počet vydávaných podílových listů. Dále zde můžeme odkoupit podílový list investiční společností na žádost vlastníka.

Jednoznačnou výhodou podle pana Tůmy je jejich likvidita, kde v případě potřeby se od doručení žádosti správcem fondu vrátí přibližně do týdne námi vložené finanční prostředky.¹⁴

1.3.5 Uzavřený podílový fond

Na rozdíl od otevřených podílových fondů, uzavřený fond má omezený počet podílových listů či akcií, čímž se snižuje počet podílníků. Tento fond vzniká na dobu určitou a poté dochází k likvidaci fondu, či se přemění na otevřený podílový fond.

Akcie fondů jsou často obchodovány s diskontem, což může být způsobeno nižší likviditou, špatnou kvalitou managementu nebo spekulací.¹⁵

1.3.6 Investiční kluby

Investiční klub je jeden z možností kolektivního investování a jedná se o spojení více drobných investorů, kteří chtějí určitým způsobem zhodnotit své prostředky a nevyhovují jim podmínky investičních společností. Každý člen se zaměřuje na určitý segment finančního trhu.

Podle Roberta J. Schillera jsou investiční kluby malé společenské skupiny, registrované u Národní asociace investorské skupiny (zkratka NAIC), jež se scházejí u některého z členů, kteří společně investují malé částky, zejména na akciovém trhu, pro potěšení a za účelem dozvědět se něco více o investování.

Asociace NAIC byla založena čtyřmi investičními kluby v roce 1951. V devadesátých letech, kdy začaly markantně růst ceny nemovitostí, a po vrcholu akciového trhu v roce 2000, byly tradiční investiční kluby nahrazeny skupinami realitních investic. Na rozdíl od tradičních investičních klubů, kde drobní investoři investovali do akcií, přešly takto zmodernizované kluby na investici do realit.¹⁶

1.3.7 Standardní fond

Standardním fondem může být otevřený podílový fond nebo akciová společnost, která vydává akcie a splňuje požadavky práva Evropské unie. Znamená to, že fond má předvídanou harmonizovanou formu evropským právem a v souladu s ním vykonává i svou činnost.

¹³ REVENDA, Zbyněk. Peněžní ekonomie a bankovníctví. 6., aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 2015. ISBN 978-80-7261-279-6. str. 125

¹⁴ TŮMA, Aleš. Průvodce úspěšného investora: vše, co potřebujete vědět o fondech. Praha: Grada, 2014. Part-ners. ISBN 978-80-247-5133-7.str.22

¹⁵ REVENDA, Zbyněk. Peněžní ekonomie a bankovníctví. 6., aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 2015. ISBN 978-80-7261-279-6. str. 125

¹⁶ SHILLER, Robert J. Investiční horečka: iracionální nadšení na kapitálových trzích. Praha: Grada, 2010. Investice. ISBN 978-80-247-2482-9. str. 94

Standardní fond může být obhospodařován v rámci tzv. evropského pasu investiční společnosti z jiného státu Evropské unie.¹⁷

Podle zákona 240/2013 paragraf 94 je standardní fond fondem kolektivního investování, který splňuje požadavky směrnice Evropského parlamentu a Rady upravující koordinaci předpisů v oblasti kolektivního investování a jako takový je zapsán v příslušném seznamu vedeném Českou národní bankou.¹⁸

1.3.8 Speciální fond

Speciální fondy mohou mít podobu investičních fondů, otevřených podílových fondů nebo uzavřených podílových fondů, s výjimkou nemovitostních fondů (mohou mít pouze podobu otevřeného podílového fondu). Rozdělují se na veřejné speciální fondy (speciální fondy cenných papírů, speciální fondy nemovitostí, speciální fondy fondů) a fondy kvalifikovaných investorů viz Tabulka 1.¹⁹

Paragraf 94, zákona 240/2013 definuje speciální fond jako fond kolektivního investování, který nespĺňuje požadavky směrnice Evropského parlamentu a není jako standardní fond zapsán v příslušném seznamu České národní banky.

Speciální fond neboli také Alternativní investiční fondy jsou fondy, které nespĺňují směrnice Evropské unie, tj. nemají výhody jednotné licence pro prodej svých podílových listů na území ostatních členských států Evropské unie.

Zaměřují se především na zkušenější a movitější investory, protože drobní investoři zde vidí riziko ohledně výše vstupního kapitálu.

¹⁷ Základní pojmy | Kancelář finančního arbitra. [online]. Copyright © 2022 Kancelář finančního arbitra [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://finarbitr.cz/cs/oblasti/investice/zakladni-pojmy.html>

¹⁸ 240/2013 Sb. Zákon o investičních společnostech a investičních fondech. Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění [online]. Copyright © AION CS, s.r.o. 2010 [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-240?text=kvalifikovan%C3%BD>

¹⁹ REVENDA, Zbyněk. Peněžní ekonomie a bankovníctví. 6., aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 2015. ISBN 978-80-7261-279-6. str. 129

TABULKA 1 SPECIÁLNÍ FONDY

Typ speciálního fondu	Předmět investování	Diverzifikace rizika
Speciální fond cenných papírů	Investiční cenné papíry, nástroje peněžního trhu, finanční deriváty.	Nástroje jednoho emitenta max. 20 % portfolia (výjimky: bankovní dluhopisy až 25 % portfolia a cenné papíry veřejného sektoru až 35 % portfolia).
Speciální fond nemovitostí	Nemovitosti a účasti v nemovitostních společnostech oceňované znalci, min. 20 % a max. 49 % portfolia v likvidních instrumentech.	1 nemovitost max. 20 % portfolia, 1 účast v nemovitostní společnosti max. 30 % portfolia.
Speciální fond fondů	Převážně investují do jiných fondů kolektivního investování.	Max. 35 % portfolia do jednoho fondu kolektivního investování.
Speciální fond kvalifikovaných investorů (finanční instituce + právnické a fyzické osoby, které prohlásí, že mají dostatek zkušeností s obchodováním s cennými papíry; nesmí být veřejně nabízen nebo propagován, ale při založení může být propagační upoutávka; min. investice 1 mil. Kč; max. počet investorů 100 (výjimku může udělit ČNB).	Majetek, úvěry a půjčky stanoví statut, který schvaluje ČNB.	Limity stanoví statut, který schvaluje ČNB.

PRAMEN: REVENDA, ZBYNĚK. PENĚŽNÍ EKONOMIE A BANKOVNICTVÍ. 6., AKTUALIZ. VYD. PRAHA: MANAGEMENT PRESS, 2015. ISBN 978-80-7261-279-6. s.129

1.3.9 Venture fondy

Podle autorů publikace Mezinárodní kapitálové trhy propojují venture fondy veřejné a soukromé zdroje, mají za cíl podporovat rozvoj malých progresivních firem, které mají potíže se získáním bankovních úvěrů. V posledních letech jsou největším investorem do fondů venture kapitálu penzijní fondy, jejichž podíl na majetku fondů sahá až k jedné čtvrtině.

Financování venture kapitálem využívají zejména společnosti orientované na technologické inovace. Rozvoj venture kapitálu v Evropské unii je podporován Komisí evropských společenství, která má venture kapitál za nástroj podpory růstu malých a středních podniků. Na druhou stranu je v Evropě nedostatek investorů venture fondů částečně způsobený nízkou výnosností.²⁰

Romana Čížinská nahlíží na venture fondy jako na tzv. rizikový a rozvojový kapitál. Základním principem takového investování je nákup podílu na základním kapitálu podniku (zejména menšinového), správa investice, zhodnocení v časovém horizontu nejčastěji 3-5 leta následný prodej majetkového podílu se ziskem. Takovýto investor, který poskytl rizikový kapitál, jej vložil do základního kapitálu, a proto se podílí na podnikatelském riziku a má stejná práva i povinnosti jako vlastník. Od obvyklého spoluvlastníka podniku se venture kapitálový investor odlišuje svou snahou účastnit

²⁰ ČÍŽINSKÁ, Romana a Mária REŽŇÁKOVÁ. Mezinárodní kapitálové trhy: zdroj financování. Praha: Grada, 2007. Finanční trhy a instituce. ISBN 9788024719221.str. 124

se pouze na přijímání zásadních rozhodnutí a ponechává běžný chod podniku na prvotních vlastních.

Na rozdíl od bank se investor nerozhoduje podle záruk a zajištění splacení vložených prostředků, ale především na atraktivnosti podnikatelského záměru a předpokladu úspěšné realizace.²¹

1.3.10 Nemovitostní fondy

Podle Jandy Josefa jsou nemovitostní fondy takové fondy, které investují do developer-ských a jiných stavebních projektů. Jde vlastně o akciové fondy, jelikož ve většině případů se zkupují akcie společností, které se pohybují v oblasti realit.²²

Investoři mají možnost podílet se na výhodách plynoucích z vlastnictví kvalitních nemovitostí bez osobní odpovědnosti za závazky plynoucí z provozu těchto nemovitostí.

Nemovitostní fondy mají rozsáhlá portfolia nemovitostí, do kterých můžou investovat jako jsou například: logistické areály, kanceláře, residenční nemovitosti, hotely a podobně.

V publikaci Finance: od teorie k realitě pan Černohorský uvádí několik výhod, kterými jsou například:

- potenciálně vysoké výnosy plynoucí z pronájmu a růstu cen nemovitostí,
- hodnota nemovitostí nekolísá společně s dluhopisovými nebo akciovými trhy a má tak rozložené riziko,
- mají výhodu jako investice v dobách nízkých úrokových sazeb, kdy jiné investice nabízejí vysoký výnos.²³

V publikaci Finanční gramotnost jsou uvedena rizika, která zahrnují nemovitostní fondy vs individuální nákup nemovitosti.

- nemovitostí bývá z pravidla v portfoliích fondů více, a tak odpadá rizika konkrétních nemovitostí, tj. ve fondech se tato rizika rozdělí v portfoliu mezi více nemovitostí,
- problém s nájemníky u individuálních nemovitostí, na fond díky velkému množství nemovitostí, by neměli mít nájemníci tak velký vliv,
- největší problém je správné ocenění nemovitostí, fondy posuzují nemovitosti zna-leckými posudky zpravidla několikrát za rok, aby vyhovovaly podmínkám tržních cen.²⁴

²¹ ČIŽINSKÁ, Romana. Základy finančního řízení podniku. Praha: Grada Publishing, 2018. Prosperita firmy. ISBN 978-80-271-0194-8. str. 139

²² JANDA, Josef. Spořit nebo investovat?. Praha: Grada, 2011. Finance pro každého. ISBN 978-80-247-3670-9. str.124

²³ ČERNOHORSKÝ, Jan. Finance: od teorie k realitě. Praha: Grada Publishing, 2020. Finance (Grada). ISBN 978-80-271-2215-8. str. 247

²⁴ BLAŽEK, Lukáš a Pavla VRABCOVÁ. Finanční gramotnost. [Praha]: Vysoká škola ekonomie a managementu, 2019. ISBN 978-80-87839-99-7. str.98

1.4 Akciové společnosti s proměnným základním kapitálem

„Akciová společnost s proměnným základním kapitálem je akciová společnost, která vydává akcie, s nimiž je spojeno právo akcionáře na jejich odkoupení na účet společnosti, a jejíž obchodní firma obsahuje označení „investiční fond s proměnným základním kapitálem“, které může být nahrazeno zkratkou SICAV.“ Tato věta je definována v zákoně o investičních společnostech a investičních fondech a představuje druhou právní formu, kterou mají fondy kolektivního investování.²⁵

SICAV (Société d'Investissement à Capital Variable) vydává dva druhy akcií, a to jsou akcie investiční a akcie zakladatelské. SICAVy mají také možnost vytvářet podfondy, které vydávají vlastní investiční akcie. Každý podfond má také vlastní investiční strategii.

Zakladatelské akcie jsou určeny pro zakladatele fondu, zatímco investiční akcie nakupují investoři. Majitelé investičních akcií nemají vliv na samotný chod fondu a na jeho řízení, který mají u majitelů zakladatelských akcií, na rozdíl od nich, právo požadovat odkup svých akcií po investičním fondu.

Investiční fond ve formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem představuje otevřenou formu investičního fondu, proto má investiční fond od investora/akcionáře povinnost odkupovat tyto investiční akcie.²⁶

1.5 Vývoj situace na trhu kolektivního investování od roku 2021 do 3Q 2022

I přes pandemii COVID-19 hodnota majetku ke dni 31.12.2021 investovaného do investičních fondů kolektivního investování v České republice byla 707 6601 762 378 Kč. Za posledních deset let se od roku 2011 majetek ve fondech více než ztrojnásobil. Na příčině je vyšší zájem o investice nejenom do majetku.

Oproti roku 2020 se hodnota celkového majetku zvýšila o 117,9 mld. CZK, která se dá v procentech vyjádřit jako nárůst o 20 %.

Jak již bylo zmíněno v předchozích kapitolách, tak majetek kolektivního investování může mít i fondy v zahraničí, a proto je také důležité si celkovou částku nadále rozdělit:

- Hodnota majetku v domácích fondech vzrostla od roku 2020 o 64,69 mld. CZK, která představuje nárůst o 17,25 %.
- Hodnota majetku v zahraničních fondech vzrostla od roku 2020 o 53,23 mld. CZK, které představují nárůst o 24,80 %.²⁷

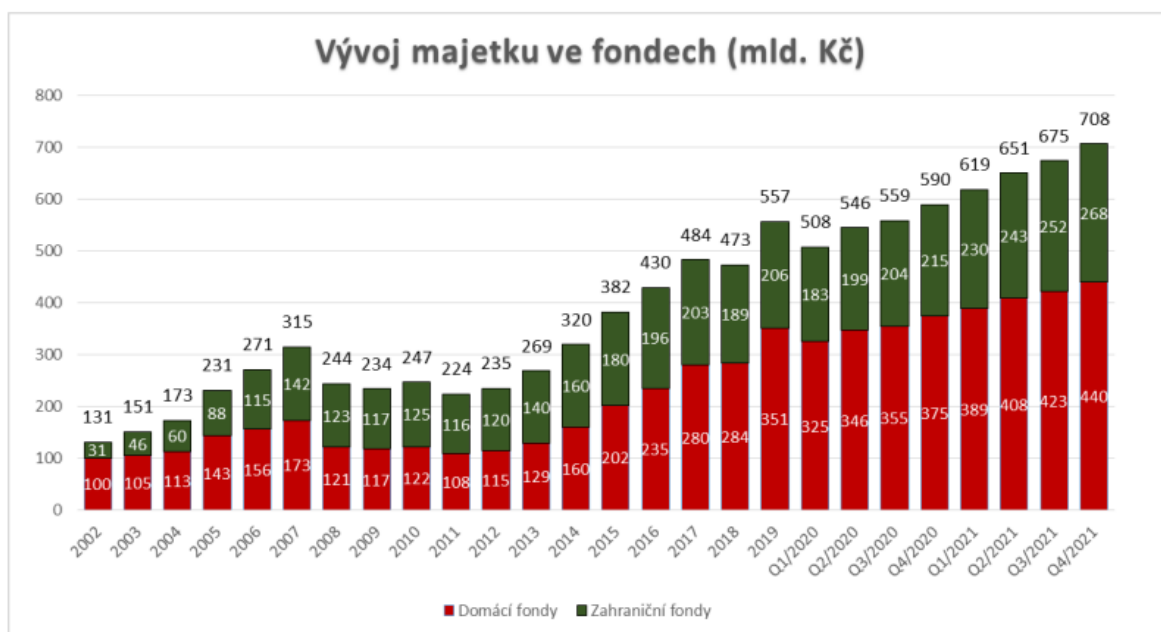
²⁵ Zákon o investičních společnostech a investičních fondech | Zákon č. 240/2013 Sb. - Díl 4 - Akciová společnost s proměnným základním kapitálem - Měšec.cz. Měšec.cz - váš průvodce finančním světem [online]. Copyright © 1997 [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/zakony/zakon-o-investicnich-spolecnostech-a-investicnich-fondech/f5054558/>

²⁶ Investiční fond - Akciová společnost s proměnným základním kapitálem - Finanční vzdělávání. Úvod - Finanční vzdělávání [online]. Copyright © [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://www.financnivzdelavani.cz/svet-financi/investovani-a-financni-trhy/investicni-produkty-a-sluzby/kolektivni-investovani/akciová-společnost-s-proměnným-základním-kapitálem>

²⁷ Výroční tisková zpráva AKAT - INVESTICE DO FONDŮ V ČESKÉ REPUBLICE SE BLÍŽÍ K JEDNOMU BILIONU Kč - AKAT | ČR. AKAT ČR [online]. Copyright © Asociace pro kapitálový trh České republiky [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://www.akatcr.cz/Dokumenty/Aktuality/v253rocn237-tiskov225-zpr225va-akat-investice-do-fondu-v-cesk201-republice-se-bl205z205-k-jednomu-bilionu-kc>

Přehled historického vývoje majetku ve fondech v letech 2002 až 2021 vidíme na Grafu 1 níže:

GRAF 1 VÝVOJ MAJETKU VE FONDĚCH MEZI LÉTY 2002–2021

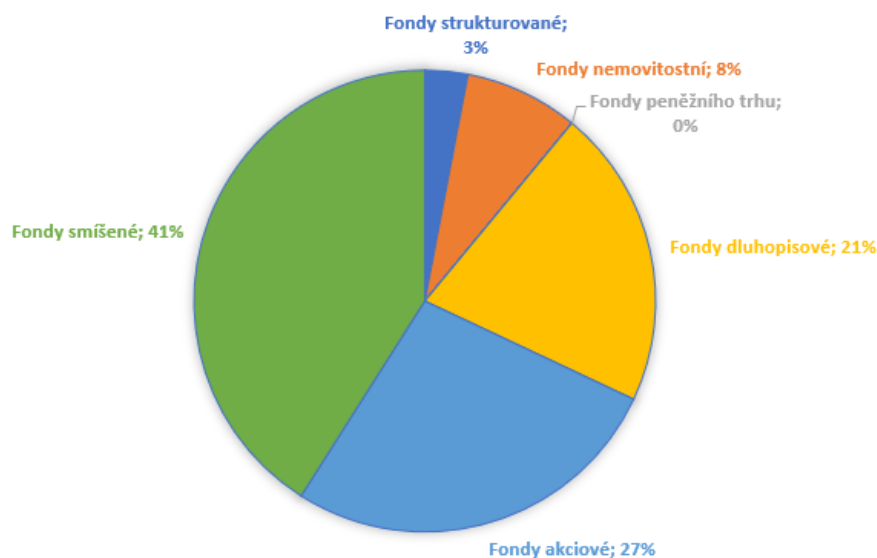


PRAMEN: [HTTPS://WWW.AKATCR.CZ/DOKUMENTY/TISKOVA-ZPRAVA-AKAT/v253ROCN237-TISKOV225-ZPR225VA-AKAT-INVESTICE-DO-FONDU-V-CESK201-REPUBLICHE-SE-BL205Z205-K-JEDNOMU-BILIONU-KC](https://www.akatcr.cz/DOKUMENTY/TISKOVA-ZPRAVA-AKAT/v253ROCN237-TISKOV225-ZPR225VA-AKAT-INVESTICE-DO-FONDU-V-CESK201-REPUBLICHE-SE-BL205Z205-K-JEDNOMU-BILIONU-KC)

Trh podílových fondů, jak uvádí Graf 2, domácích i zahraničních za rok 2021 v České republice tvořily převážně fondy smíšené 41 %, druhé místo zaujaly fondy akciové 27 %, nadále fondy dluhopisové 21 %, fondy nemovitostní 8 %, na posledním místě se 3 % fondy strukturované a fondy peněžního trhu se zde neobjevovaly, tj. 0 %.²⁸

²⁸ Výroční tisková zpráva AKAT - INVESTICE DO FONDŮ V ČESKÉ REPUBLICĚ SE BLÍŽÍ K JEDNOMU BILIONU KČ - AKAT | ČR. AKAT ČR [online]. Copyright © Asociace pro kapitálový trh České republiky [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://www.akatcr.cz/Dokumenty/Aktuality/v253rocn237-tiskov225-zpr225va-akat-investice-do-fondu-v-cesk201-republiche-se-bl205z205-k-jednomu-bilionu-kc>

TRH PODÍLOVÝCH FONDŮ V ČR DLE TYPŮ



PRAMEN: VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ

Mezi největší zprostředkovatele kolektivního investování, kteří měli nejvyšší fondové mandáty, spadá Česká spořitelna, a.s., která za rok 2021 tvořila z celkové hodnoty investovaného majetku do kolektivních fondů 186 378 276 776 CZK, dále pak ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost 167 424 975 319 CZK a na třetí nejvyšším místě byla Komerční banka s hodnotou 73 102 425 675 CZK, viz Tabulka 2.²⁹

TABULKA 2 ZPROSTŘEDKOVATELE KOLEKTIVNÍHO INVESTOVÁNÍ

Zprostředkovatelé	Fondové mandáty
Česká spořitelna, a.s.	186 378 276 776
ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost	167 424 975 319
Komerční banka, a.s.	73 102 425 675
Conseq Investment Management, a.s.	61 459 833 246
Raiffeisenbank, a.s.	40 147 584 734
Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s.	39 066 059 808
Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.	36 377 833 878
MONETA Money Bank, a.s.	27 205 971 545
J&T INVESTIČNÍ SPOLEČNOST, a.s.	23 938 823 604
UNIQUA investiční společnost, a.s.	15 405 372 649
NN Investments, investiční společnost, a.s.	13 958 532 757
ZPF Investments, investiční společnost, a.s.	10 643 125 978
UniCredit Bank Czech Republic investiční společnost, a.s.	5 788 791 887
Sberbank CZ, a.s.	1 752 568 027
Equa bank	1 519 472 507
ostatní	3 432 113 988
celkem	707 601 762 378

PRAMEN: VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ

²⁹ Výroční tisková zpráva AKAT - INVESTICE DO FONDŮ V ČESKÉ REPUBLICE SE BLÍŽÍ K JEDNOMU BILIONU KČ - AKAT | ČR. AKAT ČR [online]. Copyright © Asociace pro kapitálový trh České republiky [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://www.akatcr.cz/Dokumenty/Aktuality/v253rocn237-tiskov225-zpr225va-akat-investice-do-fondu-v-cesk201-republice-se-bl205z205-k-jednomu-bilionu-kc>

Podle výkonné ředitelky AKAT Jany Brodani bylo, i přes pandemii COVID-19, celkové zhodnocení investic průměrný český investor za rok 2021 vydělal téměř 7 %. Z vývoje trhu nejvíce profitovali dynamičtí investoři v akciových fondech, které se zhodnotily o 18 %.

Rok 2022

Podle statistik Asociace kapitálových trhů (dále označován jako „AKAT“), měli Češi investováno přes 701 mld. korun k datu 15.05.2022. Objem investic i přes nepříznivé podmínky: růst inflace, zvyšování úrokových sazeb i růst volatility kvůli geopolitické situaci v souvislosti s válkou na Ukrajině, v podílových fondech dlouhodobě roste.

Výkonná ředitelka AKATU Jana Brodani okomentovala vývoj objemu majetku ve fondech takto:

„Majetek ve fondech kolektivního investování poklesl od začátku roku o šest miliard korun. Jedná se o dopady vývoje na trzích. První čtvrtletí se neslo ve znamení vyšší inflace, úrokových sazeb a růstu rizikové averze pod vlivem geopolitické situace. Přesto se čistý příliv prostředků do podílových fondů nezastavil a domácnosti správně pokračovaly v investování ve snaze ochránit kupní sílu svých úspor,“³⁰

V České republice po sečtení objemu vložených peněz do podílových fondů a fondů kvalifikovaných investorů, byl výsledek ke konci prvního čtvrtletí 275 miliard korun.³¹

Ve druhém čtvrtletí investice do podílových fondů klesly, a to o 38 miliard korun. Nejvíce se dařilo nemovitostním dluhopisovým fondům, na druhou stranu o akciové a smíšené fondy byl zájem nejmenší. Akciové fondy poklesly o více než 12 miliard korun a smíšené fondy dokonce o 23 miliard korun, důvod je pokles akcií a obavami stagnací ekonomiky, kdy je vysoká inflace a vysoká míra nezaměstnanosti. Na druhou stranu dluhopisové fondy měly nárůst o 20 miliard korun. Důvodem je podle AKAT opuštění politiky záporných úrokových sazeb, kterou nastala takzvaná "úroková normalizace". O téměř 3 miliardy korun vzrostly nemovitostní fondy. Jana Brodani uvádí pokles majetku ve fondech kolektivního investování o 2,8 %, ze 708 mld. Kč k 31. 12. 2021 na 701 mld. Kč k 31. 3. 2022 a 688 mld. Kč k 30. 6. 2022.³²

³⁰ Češi svěřili fondům 701 miliard, v prvním čtvrtletí ale prodělali - Seznam Zprávy. Seznam Zprávy [online]. Copyright © Seznam Zprávy, a.s. [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-finance-akcie-fondy-ochrana-proti-inflaci-nefungovala-podilove-fondy-odepsaly-miliardy-korun-202068>

³¹ 301 Moved Permanently. 301 Moved Permanently [online]. Dostupné z: <http://hn.cz/c1-67095940-inflace-valka-a-dalsi-factory-se-podepsaly-na-podilovych-fondech-i-tak-rada-z-nich-slibuje-solidni-vykonnost>

³² Úvod - Wealth Magazín [online]. Dostupné z: <https://wmag.cz/investice-do-podilovych-fondu-klesaji-dari-se-jen-nemovitostem-a-dluhopisum>

V září opět pokračovalo zvyšování sazeb ze strany centrálních bank, které se snaží vypořádat s inflací, a to má za následek klesání na cenách dluhopisů. Průměrná cena dluhopisových fondů klesla o 0,8 %, a to znamená, že za posledních 12 měsíců ztratily dluhopisové fondy nominální 5,3 %.³³

2 Charakteristika investování do nemovitostí

Investování do nemovitostí je poslední dobou považováno za jeden z nejlepších způsobů, jak zhodnotit svůj majetek. Na rozdíl od nákupu cenných papírů je investování do nemovitostí méně riskantní, jelikož i při potencionálním neúspěchu investice je jistota, že nemovitost zůstane v osobním vlastnictví.

Při investici do nemovitosti lze generovat pravidelný příjem pomocí nákupu nemovitosti k pronájmu nebo přestavby nemovitosti za účelem zvýšení její hodnoty při dalším prodeji. Někteří investoři nakupují nemovitosti s očekáváním, že jejich hodnota časem vzroste a mají jen počáteční náklad na jeho koupi a nadále jej pouze udržují v zachovalém stavu.

Nákup investiční nemovitosti je velmi ovlivněn změnou hypotečních sazeb během fixace. Například zvýšení úrokové sazby o jedno procento může u hypotéky ve výši 2 000 000 CZK znamenat zdražení přibližně o 1 000 CZK měsíčně na úrocích. Uhrazené úroky jsou však daňově uznatelný základ.³⁴

2.1 Vymezení pojmu nemovitost

Podle nového Občanského zákona v prvním odstavci paragrafu 489 se nemovité věci definují takto: „*Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samotným účelovým určením, jelikož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc movitá.*“³⁵

Veškeré další věci, jejichž podstata je hmotná či nehmotná, jsou věci movité.

Pozemek

Pozemek je část zemského povrchu s faktickým nebo právním ohraničením. Jedná se o základní druh nemovité věci. Nový občanský zákoník uvádí, že za předpokladu stavby na pozemku stejného vlastníka, stává tato stavba nedílnou součástí pozemku a nelze je dále převádět zvlášť. V katastru nemovitostí jsou jednotlivé pozemky rozděleny do parcel, které jsou zde pak zapsány.

³³ IDNES.cz [online]. 2022 [cit. 2022-11-16]. Dostupné z: https://www.idnes.cz/finance/investovani/investice-akcie-covid-dluhopisy-fondy-ceny-partners-index.A221007_134916_inv_sov

³⁴ BLAŽEK, Lukáš a Pavla VRABCOVÁ. Finanční gramotnost. [Praha]: Vysoká škola ekonomie a managementu, 2019. ISBN 978-80-87839-99-7.str. 98

³⁵ Změna okolností dle § 1764 a násl. OZ v kontextu | epravo.cz. EPRAVO.CZ – Váš průvodce právem - Sbíрка zákonů, judikatura, právo [online]. Copyright © EPRAVO.CZ [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/zmena-okolnosti-dle-1764-a-nasl-oz-v-kontextu-verejnych-zakazek-i-dil-110927.html>

Právní předpisy pozemky dělí na zemědělské pozemky, lesní pozemky, vodní plochy, zastavené plochy a nádvoří a ostatní plochy.

Stavba

Stavba je definována stavebním zákonem jako jakékoliv stavební dílo, které vzniká stavební nebo montážní technologií. Jedná se o veškeré stavby od drobných objektů, jako jsou lampy veřejného osvětlení nebo sloupy elektrického vedení, přes dočasné stavby jako cirkusové stany nebo mobilní buňky, až po rodinné a bytové domy, silnice a mosty. S účinností nového občanského zákoníku se stavby nacházející se na pozemku stejného vlastníka staly součástí pozemku a již nejsou samostatnou nemovitou věcí, za ty jsou považovány pouze samostatné podzemní stavby, jako jsou vinné sklepy nebo stavba metra.³⁶

Budova

Budova je nadzemní stavba, spojená se zemí pevným základem, která musí mít nejméně dva uzavřené samostatné užitkové prostory, dále je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Za budovu lze rozhodnutím vlastníka považovat také sekce se samostatným vchodem, pokud je samostatně označena číslem popisným a je tak stavebně technicky uspořádána, že může plnit samostatně základní funkci budovy.

- Budova bytová je stavba, v níž se alespoň polovina podlahové plochy používá pro obytné účely (např. rodinné a bytové domy, domy s pečovatelskou službou).
- Budova nebytová je stavba, která se používá nebo je určena k jiným účelům než obytným (např. výrobní prostory, haly, školy, zdravotnická zařízení, polyfunkční domy). Polyfunkční dům je stavba (budova), v níž bydlení zaujímá méně než polovinu podlahové plochy místností a prostorů (počet bytů ani podlaží není určující).

Byt

Byt je místnost nebo soubor místností splňující svým stavebním, technickým a funkčním uspořádáním požadavky na trvalé bydlení, který je podle rozhodnutí stavebního úřadu určen k bydlení.

- Byt rozestavěný: je místnost nebo soubor místností určených v souladu se stavebním povolením k bydlení, pokud je rozestavěn v domě s byty a nebytovými prostory, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.³⁷

³⁶ Co je to Pozemek | Realitní slovník | Banky.cz. Vše o bankách a bankovních produktech: srovnávače, pobočky, bankomaty | Banky.cz [online]. Copyright © Banky.cz 2022, všechna práva vyhrazena [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/slovník/pozemek/>

³⁷ Realitních pojmy. Reality5 [online]. Copyright © Reality5, All Rights reserved [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://www.reality5.cz/2-uncategorised/8-slovník-realitních-pojmů>

Rodinný dům

Rodinný dům je stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení; rodinný dům může mít nejvýše 3 samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.³⁸

2.2 Možnosti investování do nemovitostí

V oblasti investování do nemovitostí máme dva hlavní přístupy, a to přímo a nepřímo. Přímé investování zahrnuje fyzický nákup nemovitostí, jako jsou pozemky, byty, domy a chaty. Investice do podílových fondů, nemovitostních dluhopisů či crowdfunding, jsou investice nepřímé.³⁹

Charakteristiku investování přináší například následující přehled významného subjektu na trhu investování do nemovitostí:

TABULKA 3 POROVNÁNÍ PŘÍMÝCH A NEPŘÍMÝCH INVESTIC DO NEMOVITOSTÍ

	Fyzické nemovitosti (přímé investování)	Fondy	Dluhopisy
Potřebný minimální kapitál	Stovky tisíc Kč	Od několika set Kč	Od desítek tisíc Kč
Návratnost	10 a více let	Od 3 let	Předem dohodnuto
Roční zhodnocení	Okolo 5 a více %	3 - 5 %	Nejběžněji 3 - 8 %
Likvidita	Slabá- řádově měsíce	Dobrá- dny/týdny	Nulová- předem daná
Ochrana před infalcí	Ano	Některé ano	Ne

PRAMEN: VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ

Z Tabulky 4 výše, můžeme vypožorovat, že dluhopisy s předem dohodnutou návratností a nejběžněji 3-8 % ročního zhodnocení, jsou spíše pro konzervativní investory, kteří nechtějí příliš riskovat. Na druhou stranu přímé investování, kde potřebujeme několika násobný kapitál s vyšší návratností (někdy i desítky let) je návratnost 10 a více let. Tato investice je určena především pro zkušené investory či pro investici na více generací. Likvidita je nejlepší u investování do nemovitostních fondů, kdy se jedná o dny či týdny. Naopak roční zhodnocení je se pohybuje mezi 3-5 %, které je podobné jako u dluhopisů.⁴⁰

³⁸ Český statistický úřad: Metodické vysvětlivky [online]. [cit. 2022-11-16]. Dostupné z: www.czso.cz/csu/xb/metodicke_vysvetlivky_definice_vybranych_ukazatelu_bytove_vystavby

³⁹ Investice do nemovitostí – Průvodce pro začátečníky » Finex.cz. Finanční portál Finex.cz - Váš objektivní průvodce světem financí [online]. Copyright © 2014 [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://finex.cz/rubrika/investice/nemovitosti/>

⁴⁰ Investice do nemovitostí: FINEX [online]. [cit. 2022-12-07]. Dostupné z: [HTTPS://FINEX.CZ/RUBRIKA/INVESTICE/NEMOVITOSTI/](https://finex.cz/rubrika/investice/nemovitosti/)

2.3 Přímé investování do nemovitostí

Přímá forma investice do nemovitostí představuje přímý nákup nemovitostí, zejména bytů, rodinných domů, pozemků či stavebních parcel, komerčních budov nebo nemovitostí k rekonstrukci. Pro nákup nemovitosti je zapotřebí dostatečný základní kapitál a další finanční prostředky pro případnou rekonstrukci objektu. Nákup nemovitosti je vhodný z volných finančních prostředků. V poslední době je problém s nárůstem cen, kdy od roku 2020 se zvýšily o více než 90 %.⁴¹ Další překážkou pro přímý nákup bez volných finančních prostředků je hypoteční úvěr, kdy musí mít investor 20 % z částky ve volných finančních prostředcích a zbylých 80 % se uhradí z hypotečního úvěru. U hypotečního úvěru v poslední době narostla úroková sazba, která v květnu 2022 dosahovala 4,75 %.⁴² Důsledkem vysokých úrokových sazeb dochází, u řady splácejících subjektů, k nedostatku volných finančních prostředků na měsíční splátky.

Na druhou stranu je u přímého investování do nemovitosti možnost krátkodobého či dlouhodobého pronájmu, pronájmu pokoje v námi obývané nemovitosti, Airbnb či stavba vlastního projektu.

Podnájem pokoje v námi obývané nemovitosti

Velice oblíbenou možností, jak zhodnotit část volného prostoru v námi obývané nemovitosti, je její pronájem. Je využita především studenty, zaměstnanci bez rodin nebo zaměstnanci, kteří se za prací stěhují. Tato forma pronájmu je většinou uzavírána krátkodobě na dobu určenou.

Výhodou takového pronájmu můžeme vidět ve snížení nákladů na danou nemovitost či úplnou její eliminaci ze strany pronajímatele (voda, elektřina, plyn).

Dlouhodobý pronájem investiční nemovitosti

Zakoupení nemovitosti a následné dlouhodobé pronajímání je čím dál populárnější. První předpoklad je ten, že daný investor nemovitost vlastní nebo má dostatek finančních prostředků na pořízení nemovitosti nebo alespoň základní částku hypotéky. Následně celou nemovitost dlouhodobě pronajme s účelem pokrytí veškerých nákladů na ni a také s generováním příjmu pro pronajímatele.

Nevýhodou takovéto investice je ta, že si musí investor předem důkladně propočítat, aby se mu takto koupená nemovitost na dlouhodobý pronájem vyplatila, resp. pokryla splátky hypotéky a také ji musí následně spravovat a udržovat.⁴³

⁴¹ Finance.cz - daně, banky, kalkulačky, spoření, kurzy měn [online]. Copyright © 1997 [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/540382-vynos-investice-do-nemovitosti/>

⁴² Kurzy.cz: Růst úrokových sazeb hypoték dál pokračuje. Průměrná sazba vystoupala na hodnotu 4,75 % [online]. [cit. 2022-11-16]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/zpravy/657920-rust-urokovych-sazeb-hypotek-dal-pokracuje-prumerna-sazba-vystoupala-na-hodnotu-4-75/>

⁴³ Investice do nemovitostí – Průvodce pro začátečníky » Finex.cz. Finanční portál Finex.cz - Váš objektivní průvodce světem financí online]. Copyright © 2014 [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://finex.cz/rubrika/investice/nemovitosti/>

Airbnb

Airbnb je webová služba zprostředkující pronájem ubytování s působností po celém světě. Pronajímateli a také cestovateli je tato služba velice oblíbená. Investor nemusí díky službě aktivně hledat zájemce o krátkodobé ubytování, avšak mu zůstává starost o projímanou nemovitost nebo její část.

Tato forma investování je obdobná jako pronájem námi obývané nemovitosti či pronájem celé nemovitosti s tou výjimkou, že nám zájemce hledá tato webová služba. jedná se o mimořádně výnosný typ investování.

Například v průměru na Praze 3 hostitelé mají příjmy kolem 48 210,- CZK za měsíc, za noc je to kolem 2 096,- CZK a většinou jsou jejich objekty rezervovány na 23 dní v měsíci.⁴⁴

Koupe rekreačních nemovitostí na pronájem v ČR

Koupe rekreačních nemovitostí na pronájem má v České republice poměrně dlouhou historii. Podmínkou této investice je dobře dostupná oblast a poloha takovéto nemovitosti, dále dobrá vybavenost, údržba a opravy nemovitosti.

Tento typ investice je celkem náročný pro investora v případě, že se jedná o starší nemovitost, kde jsou údržba a opravy nemovitosti častější.

Koupe komerčních nemovitostí

Finančně zátěžová investice, kde se můžou velmi rychle minout investiční plány s poptávkou, je pořízení komerčních nemovitostí, především obchodních či kancelářských budov. Při takto zvolené investici se často sdružuje několik finančních partnerů, kteří v případně úspěšné investici, generují vyšší příjmy.

Stavba vlastního projektu na prodej nebo na pronájem

Při stavbě vlastního projektu na prodej můžeme vidět dvě skupiny investorů, a to investory do developerských projektů a mikrodevelopery. Poslední dobou nám roste nabídka na financování developerských projektů pro výstavbu rezidenčních či bytových budov, které jsou na trhu velmi žádané. Vedle velkých projektů můžeme vidět čím dál více drobných investorů, tkz. mikrodeveloperů, kteří budují nemovitost na vlastním pozemku za účelem prodeje.

Tento způsob investice většinou využívají investoři, kteří již dříve získali kapitál krátkodobými pronájemy Airbnb nebo pronájemy dlouhodobými, a chtějí i zkusit další formu investice, kde využijí předešlé zkušenosti.⁴⁵

⁴⁴ Airbnb [online]. [cit. 2022-11-16]. Dostupné z: https://www.airbnb.cz/host/homes?room_type=ENTIRE_HOME&adults=4

⁴⁵ Žebříček 10 nejlepších investic do nemovitostí | CroFungo. Investujte chytře do nemovitostí | CroFungo [online]. Dostupné z: <https://crofungo.cz/10-investic-do-nemovitosti/>

2.4 Nepřímé investování do nemovitostí

Do nepřímého investování řadíme například crowdfunding, nemovitostní dluhopisy, investiční certifikát, nemovitostní fond a hypoteční zástavní list.

Crowdfunding nemovitostí

Crowdfunding je jedna z nejjednodušších a nejmodernějších forem nepřímého investování do nemovitostí. Můžeme jej také nazvat jako skupinové financování, které nám poukazuje na podstatu takového financování, kde jedná se o větší počet jednotlivců, kteří přispívají menším finančním obnosem k cílové částce, která je požadována pro realizaci předmětu financování.

Výhodou crowdfundingu na rozdíl od fondů je neplacení žádných poplatků a výše výnosu je předem známá. A také se nemusíme starat o údržbu či pronájem nemovitosti. Podle publikace Šáfrové Drášilové Aleny je crowdfunding velmi rychlý, flexibilní, ale má i své nevýhody a tou hlavní je riziko odcizení nápadu.⁴⁶

Nemovitostní dluhopisy

Druhou formou nepřímého investování do nemovitostí je nákup dluhopisů. Dluhopis je cenný papír, který vyjadřuje závazek jeho vydavatele splatit svůj dluh a také úrok, za koupení dluhopisu. Na druhou stranu, pokud se investice do nemovitosti nevydaří, nachází se zde riziko, že vydavatel své závazky nesplatí.

Nemovitostní dluhopisy převážně investují do developerských projektů, a to komerčních a rezidenčních staveb.⁴⁷

Investiční certifikát

Podle Petra Málka existuje mnoho investičních certifikátů, které představují dluhové cenné papíry s pevnou, předem stanovenou dobou trvání nebo bez předem stanoveného termínu splatnosti. Mají tu výhodu, při které dlouhodobě orientovaní investoři ušetří náklady na zakoupení následného certifikátu.

Investiční certifikáty jsou charakterizovány navázáním jejich hodnoty na vývoj určitého podkladového aktiva. Podkladová aktiva mohou být jednotlivé akcie, akciové indexy, akciové koše, měny či komodity.

Tyto certifikáty v sobě spojují základní vlastnosti dluhopisů s některými vlastnostmi finančních derivátů. Z vlastností dluhopisů se jedná o předem určený či naopak časově neohrazený termín splatnosti, dále emitování a obchodování na veřejných (burzovních) trzích.

⁴⁶ ŠAFROVÁ DRÁŠILOVÁ, Alena. Základy úspěšného podnikání: průvodce začínajícího podnikatele. Praha: Grada, 2019. ISBN 978-80-271-2182-3. str.230

⁴⁷ Nemovitostní dluhopisy - investice do nemovitostí | TB REALITY. Realitní kancelář Ostrava | TB REALITY [online]. Copyright © 2022 [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://www.tbreality.cz/nemovitostni-dluhopisy-investice-do-nemovitosti/>

Z vlastnosti finančních derivátů je zde především vlastnost hodnoty (tržní cena) odvozena od promptních cen jejich podkladových aktiv.⁴⁸

Hypoteční zástavní list

Hypoteční zástavní listy jsou druh dluhopisu, který je určen především pro konzervativní investory, kteří dávají přednost předem zaručeného výnosu, garanci výplaty jistiny a mají investiční horizont nad 5 let, do doby data jejich splatnosti. Jsou zajištěny pohledávkami z poskytnutých hypotečních úvěrů, které jsou zajištěny zástavním právem.

Pro řádné krytí jmenovité hodnoty mohou být pouze pohledávky převyšující 70% ceny zastavených nemovitostí. Minimální investice se dělí podle druhu a průměrně se pohybují mezi 10 000 CZK až 30 000 CZK. Ve výsledku se jedná o jeden z nejbezpečnějších cenných papírů.⁴⁹

2.5 Výhody a nevýhody investice do nemovitostí

2.5.1 Výhody investice do nemovitostí

Investování by mělo být pro investory výhodné, aby mohli svým zainvestovanými prostředky neustále generovat dostatečný příjem. Níže zmíněné výhody se vztahují převážně na přímé investování do nemovitostí a můžeme do nich zařadit bezpečné uložení finančních prostředků, investice vhodná pro začínající investory, možnost pasivního příjmu a pákový efekt.

Bezpečné uložení finančních prostředků

Nemovitostní investice je bezpečné uložení finančních prostředků z hlediska odcizení a podvodů, kde na rozdíl od cenných papírů nelze nemovitost lehce odcizit či znehodnotit. Dále pak je možnost zisku z růstu tržní hodnoty nemovitosti, jelikož ceny nemovitostí se neustále mění a poslední dobou markantně zvyšují a poptávka po bydlení stále je rostoucí.

Vhodná investice pro začínající investory

Pro investory, kteří právě začínají s investiční strategií a chtějí zhodnotit své naspořené peníze, je nejlepší variantou nákup bytu či rodinného domu. Koupě pozemků se doporučuje zkušeným investorům, kteří jej drží v řádu několika let pro následný prodej se ziskem. Při selhání investiční strategie, tj. není vhodný nájemce, či není o nemovitost zájem, může se nemovitost prodat a vložený kapitál se navrátí.

⁴⁸ MÁLEK, Petr, Gabriela OŠKRDALOVÁ a Petr VALOUCH. Osobní finance. Brno: Masarykova univerzita, 2010. ISBN 978-80-210-5157-7. str. 82

⁴⁹ Hypoteční zástavní listy - Finanční vzdělávání. Úvod - Finanční vzdělávání [online]. Copyright © [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://www.financnivzdelavani.cz/svet-financi/investovani-a-financni-trhy/investicni-produkty-a-sluzby/individualni-investovani/hypotecni-zastavni-listy>

Možnost pasivního příjmu

Při pronájmu nemovitosti, po splacení možného hypotečního úvěru, nám po odečtení nákladů na opravy a celkové údržby generuje nemovitost pasivní příjem.⁵⁰

Pákový efekt

Všeobecně mají investice do nemovitostí celkem vysoký pákový efekt, přestože jím akcie a dluhopisy disponují také, u nemovitostí je podstatně vyšší. Důvodem je, že bankovní instituce nabízí hypoteční úvěry až do 90 % hodnoty nakupované nemovitosti.⁵¹ Investorovi v tomto případě postačí relativně malé množství finančních prostředků pro investici, kde dále tuto nemovitost může pronajímat a hypoteční splátky tak uhradit z nájemného.

2.5.2 Nevýhody investic do nemovitostí

Nemovitosti samy o sobě nesou také celou řadu nevýhod, příkladem je toho likvidita, aktivní zapojení investora do obhospodařování nemovitosti (údržba a správa) a vysoký kapitál. Mezi hlavní nevýhody, které se pojí s investicí do nemovitosti, řadíme nízkou likviditu, vysoký investiční kapitál, nedostatečnou nabídku nových bytů, pokles případného tržního nájemného, správa a údržba nemovitosti či žádná poptávka po nemovitosti investora.

Nízká likvidita

Nízká likvidita nastává v případě, kdy investor chce nemovitost prodat a získat v podstatně krátké době své finanční prostředky zpátky. Na rozdíl od nepřímého investování nedostane své finanční prostředky tak rychle jak by potřeboval, a také návratnost investičního kapitálu může trvat měsíce či rok, když nebude po nemovitosti poptávka. Nejvíce v období krize mají investoři snahu prodat své nemovitosti ve stejnou dobu, nastává tak snížení ceny nemovitostí.

Likvidita trhu nemovitostí se měří pomocí počtu vkladů vlastnického práva do katastru nemovitostí, doby prodeje nemovitosti a také provize z prodeje. Nízkou likviditu způsobuje absence krátkodobých spekulantů a převyšující počet emisí ceny papírů na rozdíl od nemovitostí.⁵²

Vysoký investiční kapitál

Přímé investování do nemovitostí se nedoporučuje pro investory, kteří mají poměrně nízký kapitál a nechtějí si brát hypoteční úvěr. V tomto případě je pro tyto drobné investory je vhodné zvolit nepřímé investice ve formě cenných papírů, kde investiční kapitál začíná již od 500 CZK.⁵³

⁵⁰ Hypoindex: Pronájem investiční nemovitosti [online]. [cit. 2022-11-16]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/pronajem-investicni-nemovitosti-vyhody-a-nevyhody/>

⁵¹ Hypotéka, se kterou vám stačí mít jen 10 % | Česká spořitelna. 301 Moved Permanently [online]. Copyright © 2022 Česká spořitelna, a.s. [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteka/hypoteka?gclid=EAlaIqObChMImPOah9ei-AIV1I9oCR2k3g8sEAAAYASAAEgIAbvD_BwE

⁵² SIROTA, David. Essentials of real estate investment. 7th ed. Chicago: Dearborn Real Estate Education, c2004. 10-11 p. ISBN 0793143616.

⁵³ Investiční nemovitost: bytové domy Viva Vrchlábí | CroFungo. Investujte chytře do nemovitostí | CroFungo [online]. Dostupné z: <https://crofungo.cz/viva-vrchlabi/>

Nedostatečná nabídka nových bytů

V poslední době je čím dál větší problém se stavebním materiálem, pracovní silou, nabídkou pozemků ke stavění komerčních či rezidenčních objektů a také se stavebním povolením.

Všechny tyto aspekty mají za důsledek snížení nabídky nových bytů, můžeme vidět na Grafu 3, která je například v Praze mezi léty 2011–2021 neuvěřitelných - 51,75 %.⁵⁴

GRAF 3 VÝVOJ NABÍDKY NOVÝCH BYTŮ MEZI LÉTY 2011 AŽ 2021



PRAMEN: [HTTPS://WWW.SEZNAMZPRAVY.CZ/CLANEK/EKONOMIKA-BYZNYS-REALITY-CENY-NEMOVITOSTI-UZ-NEPOROSTOU-JAKO-LONI-PROTOZE-NA-NE-VETSINA-NEBUDE-MIT-183138](https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-byznys-reality-ceny-nemovitosti-uz-neporostou-jako-loni-protoze-na-ne-vetsina-nebude-mit-183138)

Případný pokles tržního nájemného

Deregulace nemovitostního trhu způsobuje snížení cen nájmu z nemovitosti, kdy investoři negenerují požadovaný výnos z investice.

Stát by měl nemovitostní trh regulovat tak, aby nabídka byla s výsledkem rozumné ceny a zároveň rozumné zastavěnosti. Tato regulace v praxi spočívá v omezení státních pozemků pro zastavění komerčními či rezidenčními objekty, také k přísnějším požadavkům stavebních předpisů a v neposlední řadě daně z nemovitosti.⁵⁵

⁵⁴ Ceny nemovitostí už neporostou jako loni. Protože na ně většina nebude mít - Seznam Zprávy. Seznam Zprávy [online]. Copyright © Seznam Zprávy, a.s. [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-byznys-reality-ceny-nemovitosti-uz-neporostou-jako-loni-protoze-na-ne-vetsina-nebude-mit-183138>

⁵⁵ Kurzy.cz: Kládvo na ceny bydlení aneb potřeba je regulovat nabídku i poptávku [online]. [cit. 2022-11-16]. Dostupné z: <http://www.kurzy.cz/zpravy/513608-kladvo-na-ceny-bydleni-aneb-potreba-je-regulovat-nabidku-i-poptavku/>

Správa a údržba nemovitosti

Jednou z největších a podstatných nevýhod přímého investování je správa a údržba nemovitosti. Existuje zde možnost služby, která by se o nemovitost starala, ale to jsou pak výdaje navíc. Pro generování, co možná nejvyššího zisku, se musí nemovitost neustále udržovat pro případné navýšení hodnoty nemovitosti a tím i s pasivním příjmem z nájmu.

Žádná poptávka

Při zvolení špatné investiční strategie, která může nastat při zvolení špatné lokality nemovitosti, nesprávné údržby a správy, dále pak špatně propočítaného finančního plánu s tím souvisejícím vysokým nájmem, může nastat situace, kdy nebude o nemovitost investora poptávka. V takovém to případě generuje investor ztrátu.

2.6 Aktuální vývoj cen nemovitostí za rok 2021 a 3Q 2022

Ceny nemovitostí v České republice jsou na historickém maximu. V roce 2021 vzrostly ceny bytů, domů i stavebních pozemků o více než čtvrtinu⁵⁶, co znamenalo nejvyšší nárůst cen v Evropě. Během 10 let se ceny v České republice více než zdvojnásobily a hlavním důvodem byla poptávka po nemovitostech, pomalá stavba, nízké úrokové sazby hypotečních úvěrů a v neposlední řadě rostoucí ceny materiálu a práce.

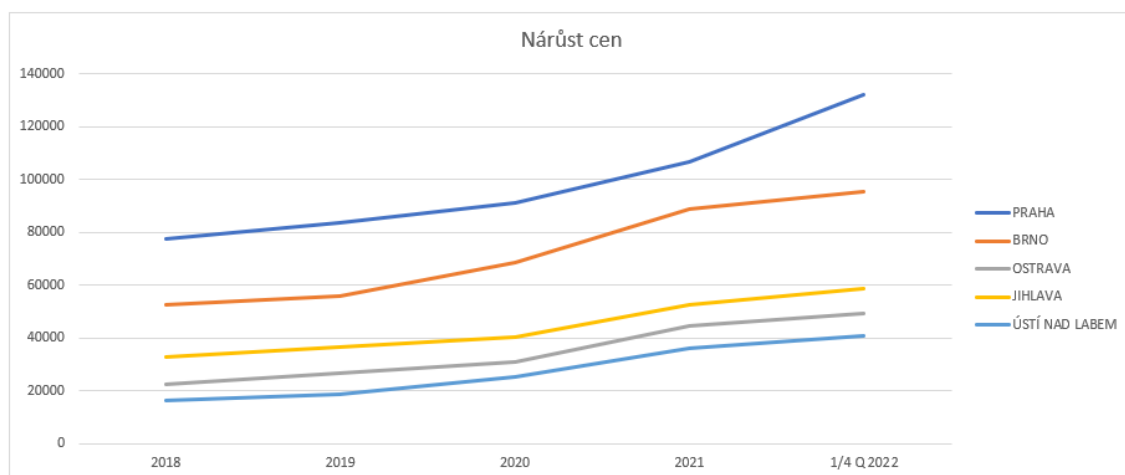
Ze sousedních zemí rostly ceny nejvíce v Rakousku, dále následovalo Německo, Polsko a Slovensko. Podle HB Indexuⁱ nejvíce rostly meziročně ceny pozemků o 23,2 %, ceny bytů se zvýšily o 18,8 % a v neposlední řadě o 17,9 % se zvýšily ceny domů.⁵⁷

Cenu nemovitostí ovlivňuje celá řada faktorů a mezi ty nejvýše postavené spadá lokalita, občanská vybavenost a také technický stav nemovitosti. Nejžádanějšími lokalitami nadále zůstávají velká města. Podle Veroniky Hegerové, CSO hypoteční společnosti, průměrná cena za metr čtvereční bytu v Praze a Brně překonala hranici 100 000 CZK. Výrazněji levnější byty se nacházejí v Ústí nad Labem, Jihlavě nebo Ostravě, můžeme vidět na Grafu 4.

⁵⁶Home - Eurostat. European Commission | Choose your language | Choisir une langue | Wählen Sie eine Sprache [online]. Copyright © Mr. Douzo [cit. 09.06.2022]. Dostupné z: <https://ec.europa.eu/eurostat>

⁵⁷Kurzycz: Růst úrokových sazeb hypoték dál pokračuje. Průměrná sazba vystoupala na hodnotu 4,75 % [online]. [cit. 2022-11-16]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/zpravy/657920-rust-urokovych-sazeb-hypotek-dal-pokracuje-prumerna-sazba-vystoupala-na-hodnotu-4-75/>

GRAF 4 NÁRŮST CEN MEZI LETY 2018 AŽ 1/4 2022



PRAMEN: VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ DLE TABULKY 5

V následující Tabulce 5 můžeme vidět nárůst cen bytů na prodej, kdy byly zkoumány byty s podlahovou plochou 60 až 90 m² v osobním vlastnictví a v dobrém stavu nebo po rekonstrukci.

Ceny se ve všech 13 krajských městech značně zvýšily. Nejvýraznější cenový posun vzhůru nastal v Ústí nad Labem, kdy oproti roku 2018 nárůst cen překonal hranici 118 %. Toto číslo v praxi představuje například cenu bytu 2 700 000 CZK za rok 2021, 1 880 000 CZK za rok 2020 a v roce 2018 bychom za tento byt zaplatili 1 200 000 CZK. Na druhém místě se procentuálně umístila Ostrava s nárůstem cen za tři roky o více než 98 % a na třetím místě s nárůstem o 77 % je Zlín. Naopak nejméně se ceny zvýšily v Karlových Varech 49 % a v Praze 38 %. V hlavní městi se za metr čtvereční průměrně v roce 2018 zaplatilo 77 439 CZK na rozdíl za rok 2021 byl nárůst na 106 750 CZK.⁵⁸

⁵⁸ Investice do nemovitostí: FINEX [online]. [cit. 2022-12-07]. Dostupné z: [HTTPS://FINEX.CZ/RUBRIKA/INVESTICE/NEMOVITOSTI/](https://finex.cz/rubrika/investice/nemovitosti/)

TABULKA 4 NÁRŮST CEN V PRŮBĚHU LET 2018–2021

Město	2018	2019	2020	2021	2018/2021
Brno	52 686	56 011	68 405	88 978	69%
České Budějovice	38 038	40 147	45 141	63 075	66%
Hradec Králové	42 560	42 998	49 945	67 984	60%
Jihlava	32 690	36 644	40 264	52 655	61%
Karlovy Vary	28 825	35 195	35 197	42 833	49%
Liberec	33 349	39 277	44 048	55 145	65%
Olomouc	38 386	40 050	45 709	59 109	54%
Ostrava	22 550	268 660	30 826	44 693	98%
Pardubice	35 539	37 033	45 397	58 849	66%
Plzeň	37 680	40 362	46 307	57 723	53%
Praha	77 439	83 608	91 345	106 750	38%
Ústí nad Labem	16 469	18 590	25 018	35 916	118%
Zlín	33 998	37 425	43 424	60 286	77%

PRAMEN: VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ

Pro porovnání s rokem 2022, kdy ceny nemovitostí nadále rostou, jsem přidala Tabulku 6 níže, ohledně vývoje bytů v okresních městech. Data byla sledována od dubna 2020 do dubna 2022 a vidíme, že oproti roku 2021 na rok 2022 ceny nemovitostí opět markantně vyrostly a poptávka po nemovitostech je neustále vysoká. Na rozdíl do roku 2021 vzrostly ceny bytů ve městech, o kterých se říkalo, že pro nákup bytové jednotky jsou nejvýhodnější, příkladem je toho nárůst cen jednoho metru čtverečního v Mostě, a to o markantních 70 %, Ústí nad Labem o 49,42 %, Jihlava o 36,23 % a Ostrava má nárůst o 32,57 %.

TABULKA 5 VÝVOJ CEN A BYTŮ V OKRESNÍCH MĚSTECH 2020–2022

Vývoj cen bytů v okresních městech

Město	Duben 2020	Duben 2021	Duben 2022	Změna 21 vs. 22	Město	Duben 2020	Duben 2022	Duben 2022	Změna 21 vs. 22
Praha 1	158 016	156 431	191 240	22,25 %	Český Krumlov	41 985	46 016	59 243	28,74 %
Praha 2	119 466	119 790	147 994	23,54 %	Jindřichův Hradec	32 980	39 845	59 039	48,17 %
Praha 7	100 050	112 766	134 881	19,61 %	Jihlava	37 429	42 948	58 507	36,23 %
Praha 6	95 505	101 480	132 114	30,19 %	Znojmo	34 685	40 895	58 159	42,22 %
Praha 3	98 559	107 021	128 420	20,00 %	Písek	35 652	42 872	57 681	34,54 %
Praha 5	93 419	104 426	122 438	17,25 %	Rakovník	31 463	45 238	57 091	26,20 %
Praha 10	88 202	100 762	117 631	16,74 %	Tábor	33 368	39 582	56 904	43,76 %
Praha 4	78 488	91 456	110 767	21,12 %	Příbram	33 702	44 540	56 497	26,85 %
Praha 9	79 849	89 822	108 390	20,67 %	Jablonec n/N	32 443	41 414	56 200	35,70 %
Praha 8	83 054	91 515	108 297	18,34 %	Vyškov	40 473	45 933	56 161	22,27 %
Brno	61 494	76 318	95 621	25,29 %	Havlíčkův Brod	34 036	46 457	56 110	20,78 %
Beroun	51 827	58 563	79 971	36,56 %	Třebíč	35 240	44 384	55 975	26,12 %
Blansko	42 533	50 810	76 316	50,20 %	Prostějov	30 982	37 908	55 624	46,73 %
Hradec Králové	46 853	58 283	76 037	30,46 %	Chrudim	33 023	44 977	55 395	23,16 %
Pardubice	40 915	51 282	74 638	45,54 %	Rokycany	31 515	42 453	55 384	30,46 %
Kladno	44 486	51 922	69 833	34,50 %	Klatovy	33 245	42 065	55 045	30,86 %
Benešov	44 626	59 629	69 568	16,67 %	Litoměřice	31 129	41 134	54 890	33,44 %
Olomouc	43 040	52 155	68 990	32,28 %	Kroměříž	35 618	41 803	54 735	30,94 %
Uherské Hradiště	38 504	48 423	68 574	41,61 %	Kutná Hora	36 162	42 625	54 543	27,96 %
České Budějovice	43 574	51 522	67 577	31,16 %	Jičín	38 606	43 021	53 962	25,43 %
Nymburk	38 346	44 859	67 290	50,00 %	Břeclav	33 181	41 055	53 511	30,34 %
Mladá Boleslav	43 026	49 761	64 795	30,21 %	Šumperk	29 217	35 896	50 601	40,97 %
Liberec	40 988	51 107	64 178	25,58 %	Vsetín	29 227	38 270	50 422	31,75 %
Plzeň	42 750	50 048	63 990	27,86 %	Opava	27 914	36 745	49 538	34,82 %
Kolín	39 172	47 894	61 930	29,31 %	Ostrava	29 500	37 189	49 300	32,57 %
Zlín	41 262	51 014	61 434	20,43 %	Rychnov n/K	32 342	37 965	49 132	29,41 %
Žďár nad Sázavou	36 088	44 207	61 418	38,93 %	Jeseník	24 853	28 298	49 014	73,21 %

PRAMEN: [HTTPS://WWW.VALUO.CZ/BLOG/WP-CONTENT/UPLOADS/2022/05/CENY-BYTU-V-OKRESNICH-MESTECH-2022-04-TABULKA.PNG](https://www.valuo.cz/blog/wp-content/uploads/2022/05/CENY-BYTU-V-OKRESNICH-MESTECH-2022-04-TABULKA.PNG)

TABULKA 6 VÝVOJ CEN A BYTŮ V OKRESNÍCH MĚSTECH 2020–2022

Město	Duben 2020	Duben 2021	Duben 2022	Změna 21 vs. 22
Karlovy Vary	34 443	38 801	48 701	25,51 %
Hodonín	29 501	37 310	48 628	30,34 %
Svitavy	29 589	37 138	48 439	30,43 %
Strakonice	32 082	40 274	47 388	17,66 %
Trutnov	29 135	32 173	47 093	46,37 %
Ústí nad Orlicí	25 969	32 273	46 662	44,59 %
Nový Jičín	29 504	37 280	46 364	24,37 %
Přerov	26 662	34 977	46 138	31,91 %
Česká Lípa	24 274	29 326	45 815	56,23 %
Náchod	27 003	30 694	44 987	46,57 %
Frydek-Místek	27 903	36 216	44 717	23,47 %
Louny	25 417	31 819	44 687	40,44 %
Tachov	28 652	31 912	43 713	36,98 %
Teplice	23 538	29 673	43 620	47,00 %
Ústí nad Labem	21 634	27 166	40 591	49,42 %
Děčín	22 932	29 825	39 649	32,94 %
Cheb	22 031	27 949	36 552	30,78 %
Sokolov	18 460	20 790	31 503	51,53 %
Bruntál	15 058	19 925	30 811	54,63 %
Chomutov	15 379	21 478	29 383	36,81 %
Karviná	14 520	16 216	28 087	73,21 %
Most	12 489	15 959	27 145	70,09 %
Domažlice		nedostatek dat		
Mělník		nedostatek dat		
Pelhřimov		nedostatek dat		
Prachatice		nedostatek dat		
Semily		nedostatek dat		

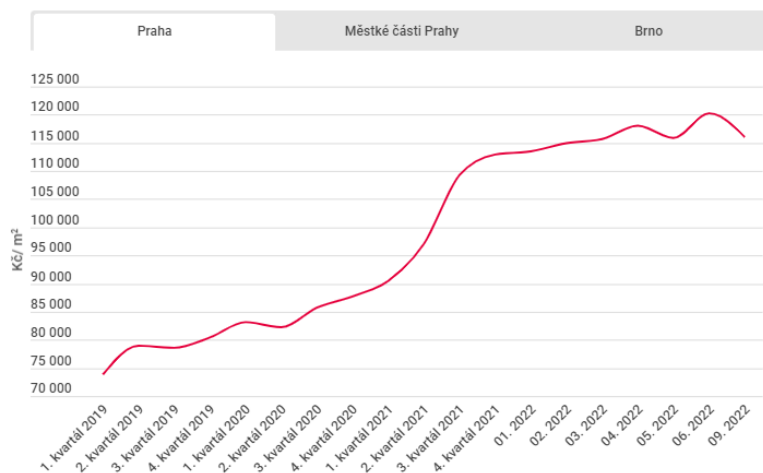
PRAMEN: [HTTPS://WWW.VALUO.CZ/BLOG/WP-CONTENT/UPLOADS/2022/05/CENY-BYTU-V-OKRESNICH-MESTECH-2022-04-TABULKA.PNG](https://www.valuo.cz/blog/wp-content/uploads/2022/05/CENY-BYTU-V-OKRESNICH-MESTECH-2022-04-TABULKA.PNG)

Osmdesáti metrové byty po rekonstrukci pod 4 000 000 se dají koupit jen na několika málo místech v republice, a to na severozápadu Čech (Chomutov, Most, Děčín) a ve Slezsku (Karviná či Bruntál). Například v Jeseníku se v roce 2021 prodával osmdesáti metrový byt za 2,3 milionu CZK a v dubnu v roce 2022 se částka za tento byt vyšplhala až na 3,9 milionu CZK. Nejdražší bydlení je stále v Praze, kde zaplatíme v průměru za byt 10,5 milionu CZK.

Pro porovnání můžeme vidět na Grafu 5 jak se od roku 2006 do 01.09.2022 podávaly vklady vlastnického práva na katastr. Od roku 2006 počet vkladů klesl o 92 912, oproti loňskému roku to byl pokles o 153 848.

Následný Graf 6 zobrazuje vývoj cen bytů od roku 2019 do 01.09.2022. Můžeme zde zaznamenat velký nárůst v období 1.kvartálu 2019, kde se v červnu 2022 pohyboval průměrný metr² na 120 000,- CZK.⁵⁹

GRAF 5 CENY BYTŮ OD ROKU 2019 AŽ 01.09.2022



PRAMEN: [HTTPS://WWW.REMAXALFA.CZ/CENY-NEMOVITOSTI/](https://www.remaxalfa.cz/ceny-nemovitosti/)

Faktory způsobující pokles cen

V první řadě jsou to vysoké ceny energií a inflace, válka na Ukrajině a možnost další vlny COVID 19. Všechny tyto aspekty vedou u lidí k nejistotě, co bude v budoucnu, proto si nechtějí brát hypoteční úvěry k nákupu nemovitostí. V minulých letech se na hypoteční úvěr prodávalo cca 70 % nemovitostí a letos tento zájem poklesl o 50 %.⁶⁰

Dalším faktorem jsou vysoké úrokové sazby, které se aktuálně pohybují kolem 6 %.⁶¹ V roce 2021 se úrokové sazby pohybovaly kolem 2 %. Pro představu, anuitní platba minulý rok byla měsíčně 19 000,- CZK a nyní po refixaci vzroste tato platba o 11 000,-CZK na částku 30 000,- CZK. Na druhou stranu například v roce 1997 byla úroková sazba rekordních 39 % a od roku 1999 (sazba 8,75 %) začala postupně klesat. Tedy 6 % úrokových sazeb není ve skutečnosti vysoký, ale lidé si zvykli na nižší úrokové sazby a nyní nemají dostatek financí na pokrytí měsíční splátky.

⁶⁰ REMAX ALFA: Jaké budou ceny nemovitostí na podzim 2022? [online]. [cit. 2022-11-16]. Dostupné z: <https://www.remaxalfa.cz/ceny-nemovitosti/>

⁶¹ ČNB ponechala úrokové sazby na stávající úrovni - Česká národní banka. [online]. Copyright © ČNB 2022 [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-ponechala-urokove-sazby-na-stavajici-urovni-00014/>

PRAKTICKÁ ČÁST

Úvod

Úkolem v praktické části mé bakalářské práce je porovnání, zda se vyplatí vzít si hypoteční úvěr na nákup nemovitosti a následný pronájem, či tyto finanční prostředky měsíčně investovat do nemovitostního fondu kolektivního investování. Následně budou vyhodnoceny výhody a nevýhody u obou způsobů investování a porovnány, který způsob investice naspořených finančních prostředků je nejvýhodnější. Tato analýza je situována v letech 2010 až 2020 díky získanému potřebnému materiálu. Z daňových a provozních důvodů je pořízení a pronájem nemovitosti realizováno v režimu nikoliv fyzické osoby, ale v rámci povolené živnosti na pronájem nemovitosti.

3 Nákup nemovitosti na hypoteční úvěr

Nemovitost, kterou budu porovnávat v rámci praktické části bakalářské práce, je byt, který byl 20.7.2010 prodáván a následně byl k datu 01.10.2010 pronajat.

Byt se lokálně nachází v Příbrami VII, Náměstí 17.listopadu. Jedná se o 2+1 byt s balkonem (dále jen „Byt“), který má zděnou sociální část, parkety, dveře, rekonstrukce elektrické sítě, novou kuchyň s vestavěnými spotřebiči a plastová okna.

Kuchyně má 12,4 m², pokoje 17 a 14,5 m², koupelna 2,5 m², WC 1 m², předsíň 9,6 m², sklep 3,3 m², balkon 1,3 m². Celkem má Byt výměru 61,6 m².

3.1 Nákup nemovitosti

Kupní smlouva Bytu byla uzavřena dne 20.07.2010 s dohodnutou kupní cenou 1 290 000,- CZK. Tato částka bude vyplacena prodávajícímu o 3 % snížena. Pozastávka 3 % bude vyplacena Realitní kanceláři v den, kdy se prokáže, že prodávající uhradil daň z převodu nemovitosti a podal přihlášku k dani z převodu nemovitosti.⁶²

Pro účely analýzy budeme brát v potaz částku 1 290 000,- CZK, která byla vyplacena v plné výši prodávajícímu. Dále pak za zprostředkování prodeje přes Realitní kancelář, zaplatil kupující realitní firmě částku 2 % z původní ceny, tj. 25 800,- CZK. Na nabytí nemovitosti byl potřeba hypoteční úvěr, 20 % bylo vyplaceno z vlastních zdrojů tj. 240 000,- CZK a 80 % finančních prostředků bylo poskytnuto bankou, tj. 960 000,- CZK.

3.2 Hypoteční úvěr

Na Byt v ceně 1 290 000,- CZK byl sjednán hypoteční úvěr na částku 960 000,- CZK (tj. 80 % ceny). K datu 31.05.2010 byla úroková sazba stanovena na 5.13 %. V rámci výpočtu budeme brát v potaz nabídky fixního úvěru a také bez poplatků za vedení úvěru.

⁶² viz příloha č.3

Pro výpočet jsem použila vzorec pro určení výše anuitní splátky: ⁶³

ROVNICE 1 VZOREC PRO VÝPOČET ANUITNÍ SPLÁTKY

$$a = U * \left(\frac{i * (1 + i)^n}{(i + 1)^n - 1} \right)$$

a ... anuitní splátka
U ... Výše úvěru
i ... úrok sazba

PRAMEN: VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ

Tedy pro dosazení:

U..... 960 000

i.....5,13% /12= 0,442%...0,00442n.....10*12=120

ROVNICE 2 VÝPOČET ANUITNÍ SPLÁTKY

$$a = 960\,000 * \left(\frac{\frac{0,0513}{12} * \left(1 + \frac{0,0513}{12}\right)^{120}}{\left(\frac{0,0513}{12} + 1\right)^{120} - 1} \right) = 10\,243,4$$

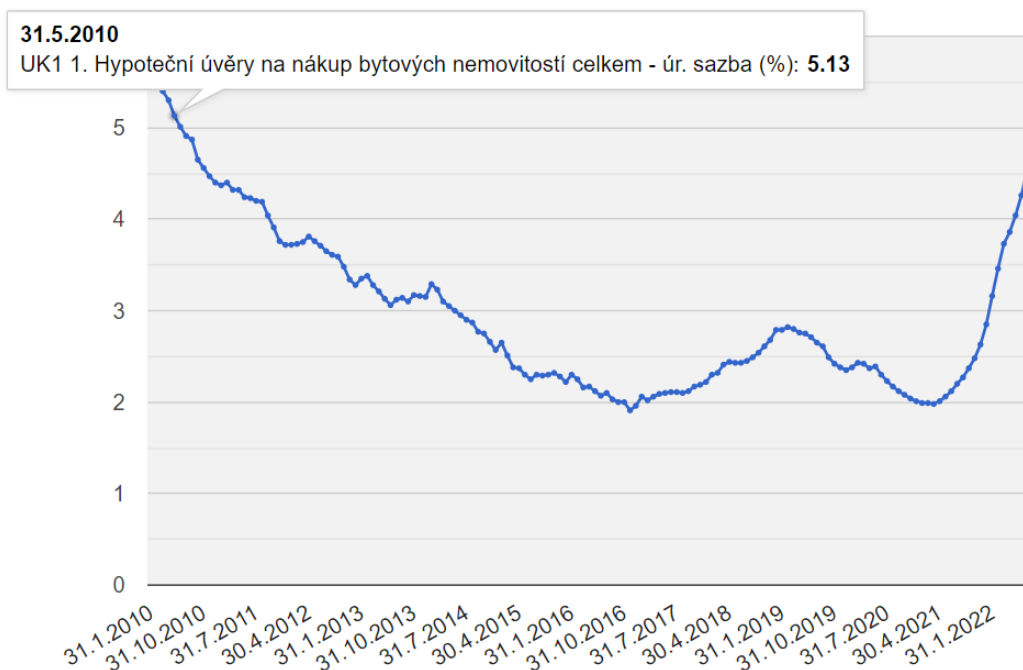
PRAMEN: VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ

Po vypočítání vzorce pro anuitní splátky, vyšla platba **10 243,- CZK** měsíčně. Celková výše úvěru je tedy 1 229 208,- CZK, tj. bance za úvěr 960 000,- CZK zaplatíme na úrocích 269 208,- CZK.

TABULKA 7 ÚROKY CELKEM V PRŮBĚHU LET

Roky	Zůstatek hypoteční půjčky	Úrok celkem
1.	884 570 Kč	47 491 Kč
2.	805 178 Kč	91 020 Kč
3.	721 616 Kč	130 379 Kč
4.	633 666 Kč	165 349 Kč
5.	541 096 Kč	195 700 Kč
6.	443 663 Kč	221 188 Kč
7.	341 114 Kč	241 559 Kč
8.	233 177 Kč	256 544 Kč
9.	119 572 Kč	265 859 Kč
10.	0 Kč	269 208 Kč

PRAMEN: VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ



PRAMEN: [HTTPS://WWW.CNB.CZ/CNB/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_sestuid=60261&p_uka=1&p_strid=AAA-BAD&p_sort=2&p_od=201001&p_do=202208&p_period=1&p_des=50&p_format=4&p_decsep=,&p_lang=CS](https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_sestuid=60261&p_uka=1&p_strid=AAA-BAD&p_sort=2&p_od=201001&p_do=202208&p_period=1&p_des=50&p_format=4&p_decsep=,&p_lang=CS)

Graf 7 znázorňuje, jak se měnila úroková sazba během dvanácti let. Pro výpočet hypotečního úvěru jsem zvolila fixaci na 5,13 %⁶⁴ k datu 31.05.2010.

3.3 Investiční výdaje na pořízení a rekonstrukci nemovitosti

Celkové výdaje na pořízení nemovitosti a rekonstrukci, která byla nutná pro budoucí nájemníky byly ve výši **2 415 800,- CZK**, z toho:

- kupní cena 1 290 000,-CZK,
- poplatek kupujícího 2 % realitní firmě tj. 25 800,- CZK,
- nutná rekonstrukce Bytu (podlahy, elektrické rozvody, okna) 800 000,- CZK,
- vybavení Bytu 300 000,- CZK.

⁶⁴ ARAD - Systém časových řad - Česká národní banka. [online]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_sestuid=60261&p_uka=1&p_strid=AAABAD&p_sort=2&p_od=201001&p_do=202208&p_period=1&p_des=50&p_format=4&p_decsep=,&p_lang=CS

3.4 Daň z příjmu z nájmu

S daní z nemovitosti musí investor ročně odvádět i daň z příjmu z nájmu. V případě Bytu použijeme pro výpočet daně výdajový paušál ve výši 30 %, to znamená, že za prvních 11 měsíců odečteme z nájemného ve výši 132 000,- CZK 30 %, tj. 42 240,- CZK a poté zbyde 89 760,- CZK, které zdaníme daní z příjmů fyzických osob 15 %, výsledná daň tedy bude 13 464,- CZK. Za dalších 9 let z částky 1 296 000,- CZK odečteme 30 %, tj. 907 200,- CZK a dále zdaníme 15 %. Výsledná daň bude 136 080,- CZK.

Celková daň z nájmu za 10 let je celkově **149 544,- CZK**.

3.5 Roční výdaje

- 12x anuitní splátka hypotečního úvěr tj. 122 916,- CZK (12x 10 243,4 CZK),
- 1x ročně pojištění 2 500,- CZK,
- 1x ročně daň z nemovitosti 308,- CZK,
- 1x ročně 3 000,- CZK na případné opravy Bytu,
- 1x ročně daň z příjmů z nájmu 6 237,- CZK (62 370/12),
- celkem **134 961,- CZK**.

3.6 Příjmy z pronájmu nemovitosti

Od podepsání první nájemní smlouvy k datu 01.10.2010 do ukončení k datu 30.06.2020 byl generován příjem ve výši 12 000,- CZK měsíčně. Služby byly placeny nájemníkem.

- Za rok bylo zaplacen 144 000,- CZK,
- daň z příjmu z nájmu 14 954,4,- CZK (149 544/10),
- částka po zdanění z příjmu nájmu je **129 045,6 CZK**.

3.7 Prodej nemovitosti

V roce 2020 investor Byt prodal. Prodejní cena je vypočítána podle HB INDEXU (podrobný výpočet níže) na částku **3 212 400,- CZK**. Po zohlednění rekonstrukce Bytu a tržních cen v dané lokalitě zvolil investor finální nabídkovou prodejní cenu **na 4 000 000,- CZK (tato částka je zahrnuta v rámci analýzy)**.

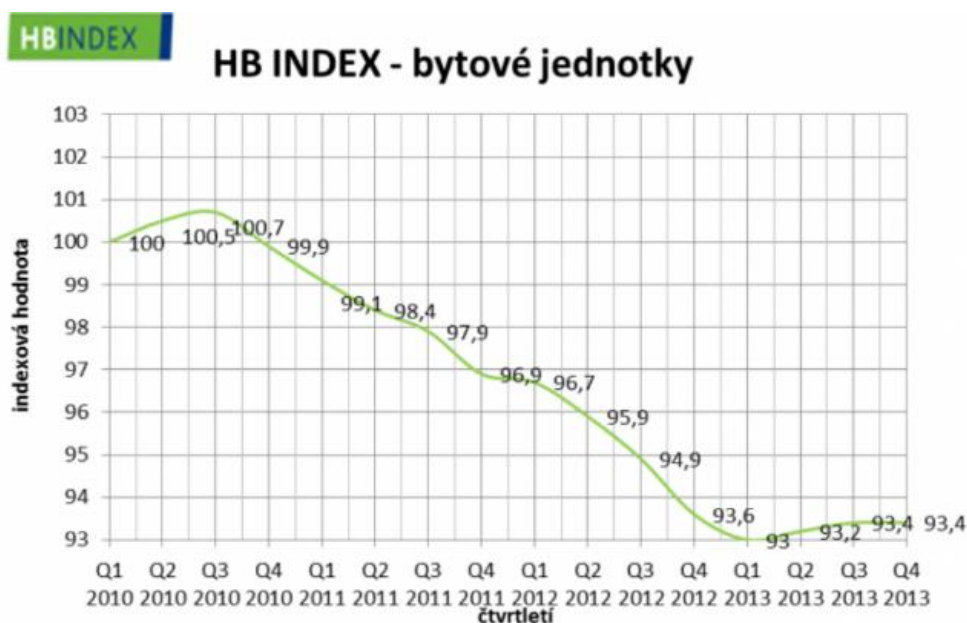
HB Index je index na vývoj cen nemovitostí v České republice (zmíněno již v kapitole 2.1). Jedná se o ukazatel, který je založen na reálných tržních cenách nemovitostí, které si prostřednictvím úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Do modelu vstupují data získané z odhadů cen

nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k lednu 2010.⁶⁵

V následujících Grafech 8 a 9 můžeme vidět, že ceny bytu od roku 2010 do Q2 2014 se razantně snížily z hodnoty 100 na hodnotu 92,3 a poté začaly růst, kdy v roce 2020 dosahovala hodnota HB INDEXU necelých 160 bodů.

Za snížení HB INDEXU od Q3 2010 až do Q2 2014 mohla krize v eurozóně.⁶⁶

GRAF 7 VÝVOJ HB INDEXU V LETECH 2010 AŽ 2013



PRAMEN: [HTTPS://WWW.HYPOTECNIBANKA.CZ/O-BANCE/PRO-MEDIA/HB-INDEX/HB-INDEX-TEMPO-RUSTU-CEN-BYTU-A-DOMU-ZP01/](https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/hb-index-tempo-rustu-cen-bytu-a-domu-zp01/)

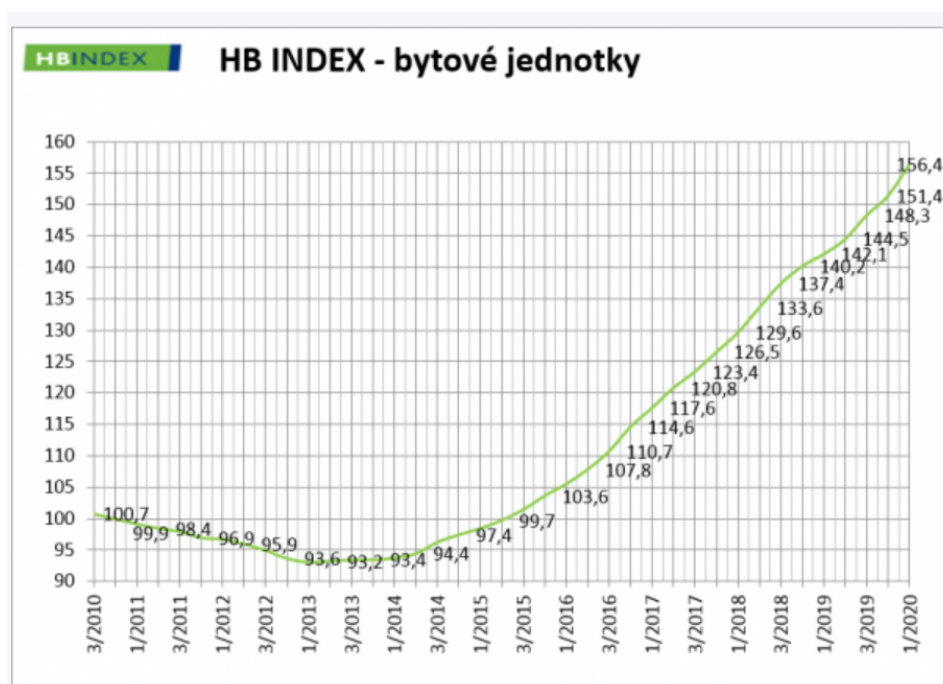
⁶⁵ HB INDEX potvrzuje, že ceny nemovitostí v České republice se nemění - Hypoteční banka. Úvodní stránka - Hypoteční banka [online]. Copyright © 2022 Hypoteční banka, a.s., Člen skupiny ČSOB [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/hb-index-potvrzuje-ze-ceny-nemovitosti-v1/>

⁶⁶ Kořeny a průběh krize eurozóny - Euroskop. Hlavní strana - Euroskop [online]. Copyright © 2005 [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://euroskop.cz/evropska-unie/eurozona/historie-eurozony/koreny-a-prubeh-krize-eurozony/>

V druhém grafu, který ukazuje HB index v analyzovaném období Q1 2010 až Q1 2020, můžeme vidět nárůst tržních hodnot bytů až o 56 %. Přesněji:

- Od roku 2019 do roku 2020 se meziroční růst cen bytů vyšplhal na 12,9 %, ⁶⁷
- 2018-2019 byl nárůst o 7,9 %, ⁶⁸
- 2017-2018 byl nárůst okolo 10 %, ⁶⁹
- 2016-2017 nárůst o cca 10 %, ⁷⁰
- 2015-2016 nárůst o 10 %.

GRAF 8 VÝVOJ HB INDEXU V LETECH 2010 AŽ 2020



PRAMEN: [HTTPS://WWW.HYPOTECNIBANKA.CZ/O-BANCE/PRO-MEDIA/HB-INDEX/CENY-BYTU-V-HLAVNIM-MESTE-NAROSTLY-ZA-PO1/](https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/ceny-bytu-v-hlavnim-meste-narostly-za-po1/)

⁶⁷ HB Index: Zdražování rezidenčních nemovitostí pandemie nezastavila ani v posledním kvartálu - Hypoteční banka. Úvodní stránka - Hypoteční banka [online]. Copyright © 2022 Hypoteční banka, a.s., Člen skupiny ČSOB [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/hb-index-4q2020/>

⁶⁸ Byty zdražují pomaleji než před rokem, meziroční růst zůstal pod 8% hranicí - Hypoteční banka. Úvodní stránka - Hypoteční banka [online]. Copyright © 2022 Hypoteční banka, a.s., Člen skupiny ČSOB [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/byty-zdrazuji-pomaleji-nez-pred-rokem-me1/>

⁶⁹ Ceny bytů v hlavním městě narostly za poslední léta o více než 40 %, v Brně již překonaly hranici 50 % - Hypoteční banka. Úvodní stránka - Hypoteční banka [online]. Copyright © 2022 Hypoteční banka, a.s., Člen skupiny ČSOB [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/ceny-bytu-v-hlavnim-meste-narostly-za-po1/>

⁷⁰ HB Index: Tempo růstu cen bytů a domů poprvé zpomaluje. Pozemky naopak překonaly nový rekord - Hypoteční banka. Úvodní stránka - Hypoteční banka [online]. Copyright © 2022 Hypoteční banka, a.s., Člen skupiny ČSOB [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/hb-index-tempo-rustu-cen-bytu-a-domu-zpo1/>

Podle HB INDEXU námi sledovaný Byt v období nabytí až do konce hypotečního úvěru vzrostl na tržní ceně o cca 56 %. To znamená, že při smluvně dané kupní ceně 1 290 000,- CZK v roce 2010, by jeho cena vzrostla na 2 012 400,- CZK. V roce 2010 byl byt kompletně rekonstruován a moderně zařízen, čím tato částka navýšila o cca 1 200 000,- CZK, tj celková cena 3 212 400,- CZK.

V rámci praktické části analýzy výhod a nevýhod nákupu nemovitosti Byt za 10 let držení v osobním vlastnictví prodáme. Ceny nemovitostí za m² v Příbrami se k únoru 2020 pohybovaly za 32 481,- CZK (viz Příloha č.2), tj. při velikosti Bytu 61,6 m² cena 2 000 829,6 CZK. Tato částka nám potvrzuje, že cena podle HB INDEXU je obdobná jako průměrná cena za m². Podle HB INDEXU je prodejní částka ve výši **3 212 400,- CZK**.

3.8 Celková analýza na nákup nemovitosti a následný prodej

ROVNICE 3 CELKOVÁ ANALÝZA NÁKUPU NEMOVITOSTI A ZCIZENÍ

Nákup nemovitosti

celkové úroky za poskytnutý úvěr	269 208 ,- CZK
investiční výdaje na pořízení a rekonstrukci nemovitosti	2 145 800 ,- CZK
	2 415 008 ,- CZK

Roční výdaje

Σ 134 961 ,- CZK

Roční výnos z pronájmu Bytu

Σ 129 046 ,- CZK

Zcizení nemovitosti

Σ 4 000 000 ,- CZK

Celkové náklady investora na nákup nemovitosti na hypoteční úvěr

Nabytí nemovitosti (celkově) + 10x roční výdaje	
2 415 008 + 134 961*10 =	3 764 618 ,- CZK

Celkové příjmy z pronájmu Bytu

129 045,6*10 =	1 290 450 ,- CZK
----------------	-------------------------

Výsledek analýzy nákupu nemovitosti a následného prodeje

Zcizení nemovitosti + Celkové příjmy z pronájmu Bytu	
- Celkové náklady investora na nákup nemovitosti na hypoteční úvěr	
- Celkové náklady investora	
4 000 000 + 1 290 450 - 3 764 618 =	1 525 832 ,- CZK

PRAMEN: VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ

3.9 Výhody a nevýhody nákupu nemovitosti na hypoteční úvěr

Výhody nákupu nemovitosti na hypoteční úvěr

- dostatek financí na nákup nemovitosti,
- nemovitost ve vlastním vlastnictví,
- po ukončení hypotečního úvěru a pronájmu nemovitosti generujeme zisk,
- výhoda s časovým omezením v mimořádné situace nulových úrokových sazeb nelze uplatnit metodu čisté současné hodnoty, protože diskontní faktor se pohybuje u hodnoty jedna,
- po prodeji nemovitosti investor generoval zisk ve výši **1 525 832,- CZK** i přes nezvyšování nájmu v letech, kdy nemovitosti rostly na ceně.

Nevýhody nákupu nemovitosti na hypoteční úvěr

- závazek na po dobu 10 let každý měsíc,
- mít naspořeno alespoň 20 % z hodnoty Bytu (tedy podmínky LTV, DTI a DST),
- celková výše dluhu nesmí překročit devítinásobek ročního čistého příjmu,
- na měsíční splátku vydat nejvýše 45 % z měsíčního čistého příjmu,
- výběr banky, kde si investor zvolí úvěr,
- banka dostane celkem na úrocích navíc finanční prostředky ve výši 269 208,- CZK.

4 Analýza nabídky nemovitostního fondu kolektivního investování

Pro porovnání druhé části analýzy pro zjištění výhod a nevýhod investování úspor do nemovitosti vs nabídka kolektivních fondů jsem zvolila nemovitostní fond REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. Tato společnost byla založena v Praze roku 2006, jedná se o 100 % dceřinou společnost České spořitelny a.s., která je součástí finanční skupiny Erste GROUP AG se sídlem ve Vídni.

V regionu střední Evropa výše zmiňovaná investiční společnost spravuje aktiva v hodnotě 32 miliard korun⁷¹. Přes deset let patří mezi poskytovatele služeb v oblasti investování do nemovitostí, investičních instrumentů na kapitálových trzích a správy majetku ve fondech. Klienti jsou, jak drobní, tak i významní institucionální investoři.⁷²

Tento fond jsem zvolila proto, že Česká spořitelna, a.s. je nejstarší a největší bankou v České republice. Byla založena již v roce 1825 a v roce 2020 se stala Bankou roku.⁷³ Fond REICO ČS NEMOVITOSTNÍ byl založen již v roce 2007 a můžeme snadno sledovat jeho vývoj. Také v roce 2010 nebyly žádné poplatky u úvěru, když jsme měli běžný účet a spolupracovali jsme s Bankou více jak 5 let.⁷⁴

Základní parametry fondu

Fond REICO ČS NEMOVITOSTNÍ (dále označován jako „Fond“), je určen pro konzervativní a zároveň i pro dynamický způsob investováníⁱⁱ s minimálním doporučeným investičním horizontem 5 let. Tento Fond investuje až 90 % svých prostředků do reálných, dokončených a pronajatých nemovitostí. Jedná se především o komerční nemovitosti kancelářského typu. Zbýlých 10 % prostředků Fondu drží v rychle likvidních finančních aktivech pro zajištění výplaty odkupujících podílníků. Hlavní zdroje, které ovlivňují výkonnost Fondu, jsou příjmy z pronájmu a případný pohyb v hodnotě vlastněných nemovitostí.

Cíl a strategie Fondu

Cílem Fondu je stabilní dlouhodobé zhodnocování vložených peněžních prostředků podílníků. Fond se soustředí, jak již bylo dříve zmíněno, především do prémiových komerčních nemovitostí v prestižních lokalitách (obchodní centra, logistické parky, a především administrativní budovy) a to takových, které generují, nebo mají potenciál generovat výnosy v podobě příjmu z pronájmu. Fond nevyplácí dividendu a veškeré výnosy jsou reinvestovány.

⁷¹ data ke květnu 2021 celkově z Polska, Slovenska a České republiky

⁷² Informace pro exekutory | REICO. 301 Moved Permanently [online]. Copyright © 2022 REICO [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://www.reico.cz/cs/o-nas/kdo-jsme>

⁷³ Největší banky v ČR 2022 - která banka je největší a nejstarší? - Times.cz. Zkušenosti ze světa nákupů, financí, pojištění, cestování, kariéry a startupů - Times.cz [online]. Dostupné z: <https://www.times.cz/nejvetsi-banky-v-cr/>

⁷⁴ data z hypoteční úvěr v rodině

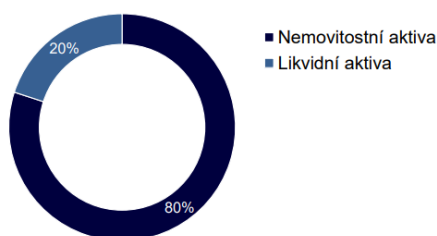
Fond v současné době nemá záměr změnit vytyčenou strategii. Součástí strategie je dlouhodobé držení nemovitostí v portfoliu, Fond tedy nemá v úmyslu prodat žádnou nemovitost v dohledné době po jejím nabytí.

Nemovitostní portfolio

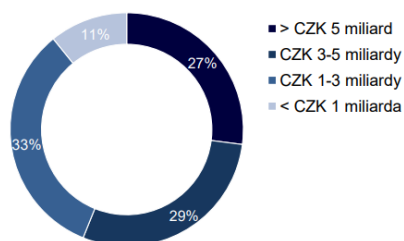
Portfolio je diverzifikováno geograficky, tak i z hlediska velikosti a typu nemovitosti s cílem maximalizovat rizika spojená s obhospodařováním Fondu. Důležitým parametrem je velikost nemovitosti, respektive jejich tržní hodnota, která byla u celkového majetku k datu 31.12.2021 oceněna na 33 080 330 000,- CZK. Větší nemovitosti nabízí větší flexibilitu využití, generují stabilnější příjmy z pronájmu a jejich hodnotu lze dlouhodobě udržovat na vysoké úrovni.

GRAF 9 PŘEHLED SKLADBY FONDU A TRŽNÍ HODNOTA MAJETKU

Podíl nemovitost. aktiv na celkových aktivech fondu
% podíl z celkové hodnoty fondového kapitálu



Tržní hodnota budov
% podíl z celkové tržní hodnoty

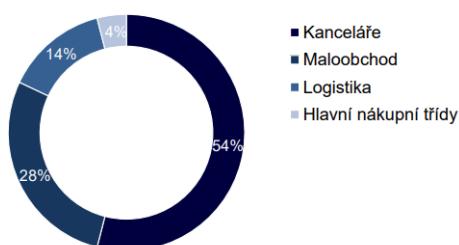


PRAMEN: DOKUMENTY KE STAŽENÍ | REICO. 301 MOVED PERMANENTLY [ONLINE]. COPYRIGHT © 2022 REICO [CIT. 10.11.2022]. DOSTUPNÉ Z: [HTTPS://WWW.REICO.CZ/CS/CS-NEMOVITOSTNI-FOND/KE-STAZENI#/INFO-VYROCNI/EXPAND/TRUE](https://www.reico.cz/cs/cs-nemovitostni-fond/ke-stazeni#/info-vyrocní/expand/true), s.10

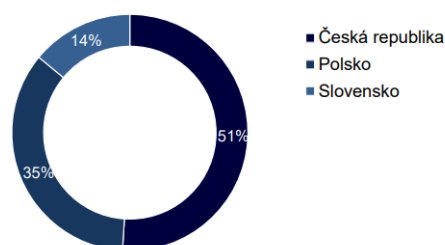
K datu 31.12.2021 držel Fond v aktivech 29 939 178 000,- CZK. Z toho nemovitostní část 80 % představovala částku 23 969 594 000,- CZK a zbylých 20 % likvidních aktiv tvořila složka pohledávky za bankami, dlouhodobé cenné papíry, akcie, podílové listy a ostatní podíly, přehledněji vidíme na Grafu 10. Celkový počet nemovitostí byl 20 s obsazeností 93 %. V roce 2021 prodal Fond budovu Platinum v Brně a ve dvou transakcích pořídil Panattoni park Tychy DC1 a DC2.

GRAF 10 POTENCIÁL VYUŽITÍ PORTFOLIA

Sektorová diverzifikace
% podíl z celkové tržní hodnoty



Geografická diverzifikace
% podíl z celkové tržní hodnoty

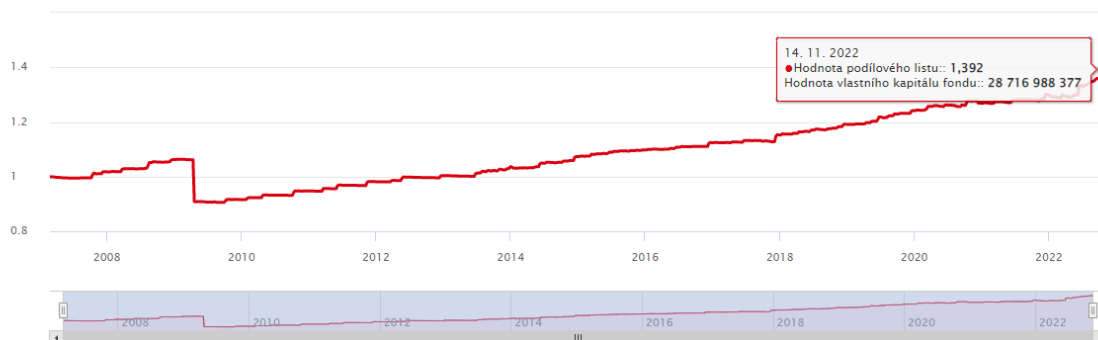


PRAMEN: DOKUMENTY KE STAŽENÍ | REICO. 301 MOVED PERMANENTLY [ONLINE]. COPYRIGHT © 2022 REICO [CIT. 10.11.2022]. DOSTUPNÉ Z: [HTTPS://WWW.REICO.CZ/CS/CS-NEMOVITOSTNI-FOND/KE-STAZENI#/INFO-VYROCNI/EXPAND/TRUE](https://www.reico.cz/cs/cs-nemovitostni-fond/ke-stazeni#/info-vyrocní/expand/true), s.10

Podle investiční strategie Fond diverzifikuje své portfoliem nákupem nemovitostí i mimo Českou republiku, a to v Polsku, kde se nachází 35 % veškerých nemovitostí a na Slovensku, kde jich je o téměř polovinu méně, a to 14 %, viz graf 11 výše.

Výkonnost Fondu od založení

GRAF 11 VÝKONNOST FONDU OD ZALOŽENÍ DO 15.11.2022



Nárůst hodnoty podílového listu: **39,25%**
01. 03. 2007 - 15. 11. 2022

PRAMEN: GRAF VÝKONNOSTI A PRODEJNÍ MÍSTA | REICO. 301 MOVED PERMANENTLY [ONLINE]. COPYRIGHT © 2022 REICO [CIT. 21.11.2022]. DOSTUPNÉ Z: [HTTPS://WWW.REICO.CZ/CS/CS-NEMOVITOSTNI-FOND/GRAF-HISTORIE-VYKONNOSTI](https://www.reico.cz/cs/cs-nemovitostni-fond/graf-historie-vykonnosti)

Graf 12 monitoruje výkonnost Fondu od jeho založení v 01.03.2007 až do 15.11.2022. Nárůst hodnoty podílového listu byl 39,25 %. Uvedený kurz se týká retailové třídy aktiv Fondu a jeho likvidní složka je oceňována na denní bázi a spolu s náklady Fondu vstupuje do účetnictví Fondu každý den. Hodnota účastí v nemovitostní společnosti se stanovuje na měsíční bázi, vždy k 15. dni daného měsíce. Je zde i patrný razantní pokles ročních výnosů v roce 2009.⁷⁵

Základní parametry Fondu

- datum vzniku fondu: 09.02.2007
- frekvence oceňování a obchodování: denně
- minimální výše první a každé investice: 300,- CZK
- status: nemovitostní fond, otevřený podílový
- SRI ⁱⁱⁱ: 2 (nízké riziko)
- depozitář: Česká spořitelna, a.s.
- ISIN: CZ0008472545

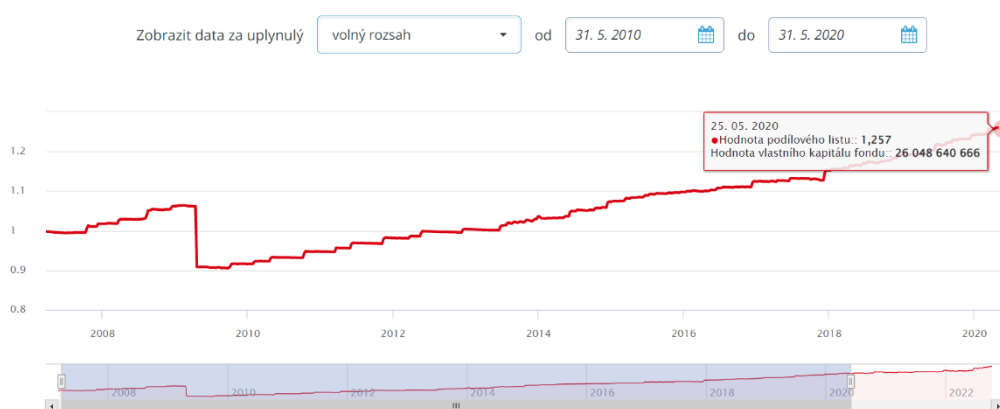
⁷⁵ Graf výkonnosti a prodejní místa | REICO. 301 Moved Permanently [online]. Copyright © 2022 REICO [cit. 21.11.2022]. Dostupné z: <https://www.reico.cz/cs/cs-nemovitostni-fond/graf-historie-vykonnosti>

Schůzka s investičním bankéřem

V rámci získání potřebných informací jsem absolvovala setkání s investičním bankéřem České spořitelny, a.s. Podle bankovního poradce je fond určen pro dlouhodobou úschovu peněz a je doporučen lidem, kteří se nechtějí pouštět do rizika a zároveň nechtějí nechat ležet peníze na účtu na pospas inflaci. Vloženou investici si můžeme vybrat kdykoliv, ať je to část z vložené částky nebo celkové výše, je zcela bez poplatků za výběr, pouze výnos u vybírané částky vyšší než 100 000,- CZK je daněn 15 %. Fond také postihla velká ekonomická krize v letech 2008 až cca 2010⁷⁶, kterou můžeme vidět níže na Grafu 12, kde Fond v roce 2009 měl propad ročních výnosů až na - 13,79 %. V roce 2015 již tento markantní propad byl vyrovnán a Fond se vzpamatoval.

4.1 Výnosnost Fondu v námi daném horizontu investice

GRAF 12 HODNOTA PODÍLOVÉHO LISTU DANÉM HORIZONTU HYPOTÉKY



PRAMEN: GRAF VÝKONNOSTI A PRODEJNÍ MÍSTA | REICO. 301 MOVED PERMANENTLY [ONLINE]. COPYRIGHT © 2022 REICO [CIT. 10.11.2022]. DOSTUPNÉ Z: [HTTPS://WWW.REICO.CZ/CS/CS-NEMOVITOSTNI-FOND/GRAF-HISTORIE-VYKONNOSTI](https://www.reico.cz/cs/cs-nemovitostni-fond/graf-historie-vykonnosti)

V námi sledovaném období, jak ukazuje Graf 12, můžeme vidět nárůst hodnoty podílového listu o 25,84 %.⁷⁷

Podle § 190, 240/2013 Sb. Zákona o investičních společnostech a investičních fondech se aktuální hodnota podílového listu vypočítá jako podíl fondového kapitálu podílového fondu připadající na jeden podílový list.⁷⁸

⁷⁶ Globální ekonomická 2008 krize v datech - Aktuálně.cz. Zprávy - Aktuálně.cz [online]. Copyright © [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/globalni-ekonomicka-krize-2008-v-datech-den-po-dni/r~5f4503acb10111e899900cc47ab5f122/>

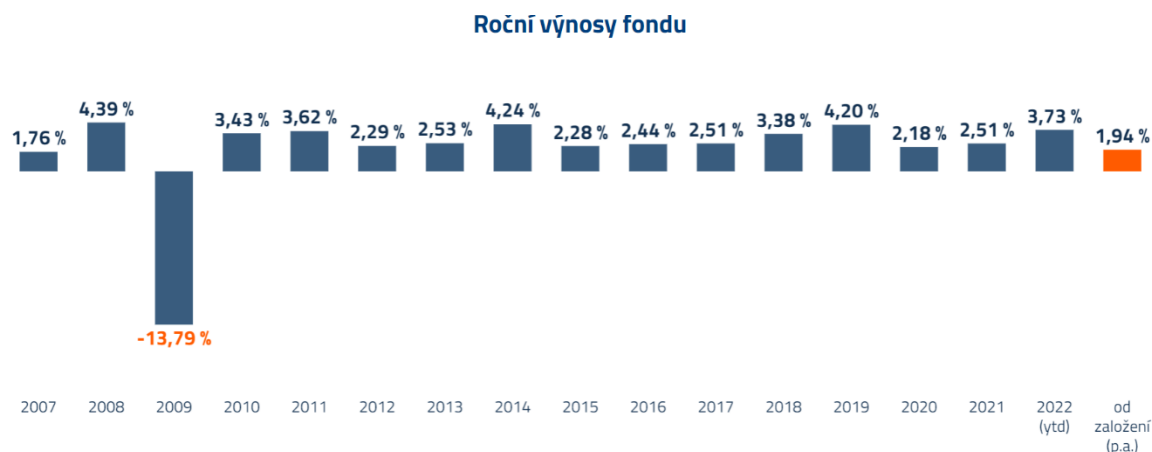
⁷⁷ Graf výkonnosti a prodejní místa | REICO. 301 Moved Permanently [online]. Copyright © 2022 REICO [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://www.reico.cz/cs/cs-nemovitostni-fond/graf-historie-vykonnosti>

⁷⁸ Zákon o investičních společnostech a investičních fondech | Zákon č. 240/2013 Sb. - Výpočet aktuální hodnoty podílových listů, investičních akcií a jiných podílů na investičním fondu - Měšec.cz. Měšec.cz - váš průvodce finančním světem [online]. Copyright © 1997 [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/zakony/zakon-o-investicnich-spolecnostech-a-investicnich-fondech/f5054726/#aktualni-zneni>

Roční výnosy Fondu

V roce 2010 byla výnosnost Fondu na 3,43 % a v roce 2020 tato hodnota klesla na 2,18 %. Celkový výnos od založení fondu v roce 2007 k datu 14.10.2022 byl 1,94 %. Mezi nemovitostními fondy byl k datu 10/2022 na pozici 26 z 30 sledovaných.⁷⁹

GRAF 13 ROČNÍ VÝNOSY FONDU



PRAMEN: REICO ČS NEMOVITOSTNÍ FOND | NEMOVITOSTNÍ FONDY - SROVNÁNÍ. NEMOVITOSTNÍ FONDY [ONLINE]. COPYRIGHT © [CIT. 10.11.2022]. DOSTUPNÉ Z: [HTTPS://WWW.NEMOVITOSTNI-FONDY.CZ/FONDY/CS-NEMOVITOSTNI-FOND-REICO/](https://www.nemovitostni-fondy.cz/fondy/cs-nemovitostni-fond-reico/)

Za velký schodek ročních výnosů v roce 2009, který vidíme na Grafu 13 výše, může přeecenění majetku, které se v té době odehrávalo. To má za následek malé roční výnosy po dobu dalších deseti let.

4.2 Výnosy spojené s investováním do Fondu

Ačkoliv máme prvotní investici vyšší jak jeden milion korun, přesněji budeme brát částku složenou z kupní ceny Bytu, dále pak rekonstrukce a vybavení, celkem tedy **2 145 800,- CZK**, nebude investor investovat do Fondu kvalifikovaných investorů, protože nemá dostatek znalostí o investování. Proto zvolil investici do nemovitostního fondu REICO ČS NEMOVITOSTNÍ.

Po dobu 10 let bude měsíčně posílat částku **10 243,- CZK**, která představuje výši měsíční splátky hypotečního úvěru.

⁷⁹ REICO ČS nemovitostní fond | Nemovitostní fondy - srovnání. Nemovitostní fondy [online]. Copyright © [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://www.nemovitostni-fondy.cz/fondy/cs-nemovitostni-fond-reico/>

prvotní vklad	2 145 800,- CZK
pravidelné měsíční investování	10 243,- CZK
doba	10 let

hodnota k 1.1 daného roka	Roční výnosy fondu	Hodnota k 31.12 daného roku
2268716	0,0343	2346533
2469449	0,0362	2558843
2681759	0,0229	2743171
2866087	0,0253	2938599
3061515	0,0424	3191324
3314240	0,0228	3389804
3512720	0,0244	3598431
3721347	0,0251	3814752
3937668	0,0338	4070762
4193678	0,042	4369812
4492728	0,0218	4590670

PRAMEN: VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ

V tabulce nebyly zohledněny náklady Fondu. Celkový výnos za 10 let investování do Fondu investor dostal **4 590 670,- CZK**.

4.3 Související náklady investice do Fondu

Pro představu nákladů Tabulka 9, které jsou s Fondem spojeny, je vhodné použít ukazatel Reduction in Yield (dále jen RYI), který ukazuje, jaký vliv mají náklady na výnos investice. Celkové náklady zahrnují přímé i nepřímé náklady spojené s investicí, včetně jednorázových a opakujících se nákladů.

V Tabulce 8 níže je příklad investice, kde je vloženo jednorázově 250 000,- CZK a jsou zaznamenány náklady v průběhu 1, 3 a 5 let. Třída CZK C je označení pro retailový typ investorů, reinvestiční a třída CZK DPM C je označení pro institucionální typ investorů, reinvestiční.⁸⁰

TABULKA 8 PŘÍKLAD NÁKLADŮ NA INVESTICI

třída CZK C	Zpeněžení investice		
	po 1 roce	po 3 letech	po 5 letech
Celkové souhrnné náklady	8 891 Kč	19 669 Kč	30 879 Kč
RIY	3,56%	2,56%	2,36%
třída CZK DPM C			
Celkové souhrnné náklady	6 766 Kč	13 019 Kč	19 408 Kč
RIY	2,71%	1,71%	1,51%

PRAMEN: DOKUMENTY KE STAŽENÍ | REICO. 301 MOVED PERMANENTLY [ONLINE]. COPYRIGHT © 2022 REICO [CIT. 10.11.2022].

DOSTUPNÉ Z: [HTTPS://WWW.REICO.CZ/CS/CS-NEMOVITOSTNI-FOND/KE-STAZENI#/INFO-INVEST/EXPAND/TRUE](https://www.reico.cz/cs/cs-nemovitostni-fond/ke-stazeni#/info-invest/expand/true). S.3

⁸⁰ Majitel podílových listů třídy CZK C se může stát kterýkoliv investor splňující všeobecné podmínky pro investování a majitelé podílových listů třídy CZK DPM C se mohou stát pouze investoři, kteří mají s Českou spořitelnou a.s. uzavřenou smlouvu o obhospodařování majetku zákazníka.

Tabulka 9 níže poukazuje na různé druhy nákladů na částku, kterou obdržíme zpět po uplynutí doporučené doby držení a vysvětluje, co jaký náklad znamená.

TABULKA 9 PŘEHLED JEDNOTLIVÝCH NÁKLADŮ

Jednorázové náklady	Náklady na vstup	1,5% z investice	Dopad nákladů, které platíte při vstupu do investování. Maximální částka, která může být investorovi přímo účtována před uskutečněním investice nebo před vyplacením investice.
	Náklady na výstup	nejsou	Dopad nákladů na ukončení Vaší investice.
Průběžné náklady	Transakční náklady portfolia	0,077%	Dopad nákladů našich nákupů a prodejů podkladových investic na produkt.
	Jiné průběžné náklady	1,980%	Dopad nákladů, které každý rok vynakládáme na správu Vašich investic, pokud vlastníte podílové listy označené jako Třída CZK C.
		1,130%	Dopad nákladů, které každý rok vynakládáme na správu Vašich investic, pokud vlastníte podílové listy označené jako Třída CZK DPM C.
Vedlejší náklady	Výkonnostní poplatky	nejsou	Dopad výkonnostního poplatku. Inkasujeme je z Vaší investice, pokud produkt překonal svůj srovnávací ukazatel.
	Odměny za zhodnocení kapitálu	nejsou	Dopad odměn za zhodnocení kapitálu. Inkasujeme je, pokud investice prokázala výkonnost lepší než x %.

PRAMEN: DOKUMENTY KE STAŽENÍ | REICO. 301 MOVED PERMANENTLY [ONLINE]. COPYRIGHT © 2022 REICO [CIT. 10.11.2022]. DOSTUPNÉ Z: [HTTPS://WWW.REICO.CZ/CS/CS-NEMOVITOSTNI-FOND/KE-STAZENI#/INFO-INVEST/EXPAND/TRUE](https://www.reico.cz/cs/cs-nemovitostni-fond/ke-stazeni#/info-invest/expand/true). S.3

Náklady, které jsou spojeny s investicí finančních prostředků analýzy v bakalářské práci po konzultaci s investičním poradcem České spořitelny, a.s. jsou následující:

- vstupní poplatek 1,50 % (pro každou nově vloženou částku),
- vstupní poplatek po prvním roce investování 75 % z celkového vstupního poplatku, tj. 1,125 % (pro každou nově vloženou částku),
- vstupní poplatek po 3 letech investování 50 % z celkového vstupního poplatku, tj. 0,75 % (pro každou nově vloženou částku),
- výběr investované částky s výnosem je nad 100 000,- CZK daněn pouze výnos 15 %,
- a výběr investice bez poplatku.

ROVNICE 5 CELKOVÉ NÁKLADY INVESTICE

Celkové náklady investice		
1 rok	prvotní investovaná částka	2 145 800 ,- CZK
	měsíční pravidelné investování	10 243 ,- CZK
	úroky při vložení částky 1,5 %	0,015
	první měsíc	32340,65 ,- CZK
	druhý měsíc	153,645 ,- CZK
	celkově za první rok	34184,39 ,- CZK
2 rok	úroky při vložení částky 1,125 %	0,01125
	celkově za druhý rok	1382,805 ,- CZK
3 rok	úroky při vložení částky 0,75 %	0,0075
	celkově za třetí rok	921,87 ,- CZK
4-10 rok	úroky při vložení částky 0,75 %	0,0075
	celkově za 4-10 rok	66374,64 ,- CZK
celkové náklady na vložené částky		102863,7 ,- CZK

PRAMEN: VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ

4.4 Daň po vyplacení investované částky s výnosem

ROVNICE 6 VÝPOČET DANĚ

Daň placená po výběru celkové investice s výnosem

Celkový výnos fondu	
celková částka investování po dobu 10 let	
- prvotní vklad	
- pravidelné investování	1 215 710,- CZK
daň 15% z výnosu	0,15
výše daně	182356,5,- CZK

PRAMEN: VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ

4.5 Analýza investice do Fondu

ROVNICE 7 ANALÝZA INVESTICE DO FONDU

Celkový výše investice	
celkem investováno (počáteční vklad a pravidelné měsíční investování po dobu 10 let)	3 374 960,- CZK
Vývoj podle ročních výnosu fondu	4 590 670,- CZK
Výnos v investice	
Vývoj podle ročních výnosu fondu	1 215 710,- CZK
Výnos investice po odečtení nákladů	
náklady Fondu na vložené částky	102 863,70,- CZK
15 % daň z výnosu investice	182 356,50,- CZK
Výnos-náklady	930 489,80,- CZK

PRAMEN: VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ

Celkový výnos z investování volných finančních prostředků investora do Fondu je **930 489,80 CZK**.

4.6 Výhody a nevýhody dlouhodobého investování do nemovitostního Fondu

Výhody investování do REICO ČR NEMOVITOSTNÍ

- Diverzifikace investic – výkonnost nemovitostních aktiv se vyvíjí odlišně od výkonnosti finančních aktiv, tj. zahrnutím nemovitostí do investičního portfolia snižuje kolísání celkové hodnoty.
- Nízká výše vložené částky – investice do Fondu je možná od 300 CZK měsíčně.
- Ochrana proti růstu inflace – nájemní smlouvy jsou opatřeny inflační doložkou, tzn. že v případě růstu inflace se vyinkasované nájemné každý rok zvýší o inflační růst v předešlém roce.
- Vyšší likvidita než typická nemovitostní aktiva – na rozdíl od přímého nákupu nemovitosti či prodeje se dá podíl Fondu snadno rychle nakoupit nebo odprodat.

Nevýhody investování do REICO ČR NEMOVITOSTNÍ ⁸¹

- Snížení hodnoty podílového listu – vzhledem k možným nepředvídatelným výkyvům na finančních trzích a trzích nemovitostí může dojít ke kolísání hodnoty majetku v podílovém fondu rovněž, i ve výpadku plánovaných příjmů z pronájmu nemovitostí.
- Výkonnost podílového Fondu – předchozí výkonnost podílového Fondu nezaručuje stejnou výkonnost v budoucím období.
- Bez záruky vrácení původně investované částky.
- Riziko nedosažení očekávané ceny – nedostatek likvidních prostředků na odkup podílových listů, může vést až k likvidní krizi, která může mít za následek omezení likvidity samotných podílových listů a pozastavit jejich odkup až na dobu 2 let.
- Úvěrové riziko – kdy subjekty, které mají platební závazky vůči podílovému Fondu (např. nájemci nemovitostí, dlužníci z investičních nástrojů), nedodrží svůj závazek.
- Ztráta majetku – při správě Fondů může dojít k selhání procesů, lidského faktoru nebo vlivu vnějších událostí.
- Ztráta Fondu v roce 2009 -13,79 %,
- Náklady na provoz Fondu.

5 Porovnání analýzy investování úspor do nemovitostí versus nabídka fondů kolektivního investování

Na závěr praktické části bakalářské práce je nutno porovnat analýzy nabytí nemovitosti vs investování do nemovitostního fondu. Na úvod bych chtěla připomenout, že Fond měl v roce 2009 velký propad ze kterého se vzpamatovával 10 let a na nemovitosti nedošlo ke zvýšení nájemného po dobu 10 let, kdy nemovitosti rostly na ceně.

5.1 Porovnání předchozích analýz

ROVNICE 8 POROVNÁNÍ ANALÝZ

<u>Výsledek analýzy nákupu nemovitosti hypotečním úvěrem a následný prodej</u>	<u>Σ</u>	<u>1 525 832 ,- CZK</u>
<u>Výsledek investice do Fondu</u>	<u>Σ</u>	<u>930 490 ,- CZK</u>
Celkový výsledek analýzy		
1 525 832 - 930 490 =		595 342 ,- CZK

PRAMEN: VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ

⁸¹ Dokumenty ke stažení | REICO. 301 Moved Permanently [online]. Copyright © 2022 REICO [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://www.reico.cz/cs/cs-nemovitostni-fond/ke-stazeni#/info-invest/expand/true>

Z Rovnice 8 vychází výsledek porovnání uvedených analýz, a to tak, že investor by generoval o 595 342,- CZK vyšší zisk při nabytí nemovitosti na hypoteční úvěr a následný prodej než při vložení svých úspor do Fondu.

5.2 Výhody

- Investor vlastní další nemovitost, která uchová hodnotu pro další generace,
- po splacení hypotečního úvěru generování pravidelného měsíčního příjmu,
- od nabytí nemovitosti do roku 2020 generoval zisk ve výši **1 525 832,- CZK**.

5.3 Nevýhody

- Potencionální problémy s nájemníky (neplacení nájmu, zničení nemovitosti atd.),
- nízká poptávka,
- pokles tržního nájemného.

6 Závěrečné vyhodnocení

Hlavním cílem praktické části bakalářské práce byla analýza situace, kdy má investor určitou část volných finančních prostředků, které chce nechat zhodnotit a zjistit, zda je výhodnější nabytí nemovitosti na hypoteční úvěr, kterou následně bude pronajímat se situací, kdy tyto finanční prostředky investuje do nemovitostního fondu a každý následující měsíc, po dobu placení hypotečního úvěru, bude měsíčně investovat částku, kterou by platil za anuitní platbu bance. Na základě této analýzy budou vyhodnocena všechny výhody a nevýhody.

U obou situací může investor vidět podobnou výhodu, co se týče vhodného nástroje pro zajištění penze. Ať už se u nemovitosti jedná jako o investici pro vnoučata či hmotnou úschovu peněz, tak u nemovitostního fondu při pravidelném odkládání finančních prostředků v dlouhodobém horizontu máme vhodnou variantu pro finanční zajištění na důchodový věk. Z analýzy můžeme vidět, že budeme po zdanění generovat zisk z obou uvedených forem investice.

Pravidelného investování do nemovitostního fondu má velkou výhodu v rychlém nákupu a také odprodeji. Nemusíme zde čekat na odhad nemovitosti, vhodného kupce a řešení záležitostí kolem Katastru nemovitostí, tj. vyšší likvidita než typická nemovitostní aktiva. Pokud investujeme dynamickou nebo vyváženou investiční strategií je důležité střednědobé až dlouhodobé držení investice v daném fondu, na druhou stranu při dřívějším odkupu dluhopisů bychom zisk nevygenerovali naopak možnou ztrátu.

Další výhodou u pravidelného investování je výše investované částky, kterou můžeme libovolně změnit, nebo i pár měsíců neinvestovat finanční prostředky. Na rozdíl u nemovitosti, ať už na hypoteční úvěr nebo ne, musíme mít prvotní kapitál, celou část tržní ceny nemovitosti, nebo 20 % z celkové částky hypotečního úvěru. Výše počátečního či pravidelného investování velice ovlivní formu, jakou si investor vybere zhodnocovat své úspory. Fondy kolektivních investorů nabízí možnost investic již od 300,- CZK.⁸²

Výběr banky i nemovitostního fondu je důležitý, je zde možné riziko vysokých poplatků i nákladů na provoz fondu. U fondů nemáme garanci vrácení původní investované částky či zde dokonce může dojít k úvěrovému riziku, kdy subjekty, které mají platební závazky vůči podílovému fondu (např. nájemci nemovitostí, dlužníci z investičních nástrojů), nedodrží svůj závazek. Na měsíční hypoteční splátku můžeme maximálně vydat 45 % z částky měsíčního příjmu a také celková výše dluhu nesmí překročit devítinásobek ročního čistého příjmu.

Důležitými nevýhodami fondu jsou také rizika snížení hodnoty podílového listu, výkonnost podílového fondu a také riziko nedosažení očekávané ceny. Vzhledem k možným nepředvídatelným výkyvům na finančních trzích a trzích nemovitostí může dojít ke kolísání hodnoty majetku v podílovém fondu rovněž i k výpadku plánovaných příjmů z pronájmu nemovitostí, tj. snížení hodnoty podílového listu. Riziko nedosažení očekávané ceny může nastat při nedostatku likvidních prostředků na odkup podílových listů, může vést až k likvidní krizi, která může mít za následek omezení likvidity samotných podílových listů a pozastavit jejich odkup až na dobu 2 let.

⁸² viz fond REICO INVESTIČNÍ ČS

Pro získání hypotečního úvěru musí mít investor naspořeno alespoň 20 % z hodnoty Bytu (tedy podmínky LTV, DTI a DST). Tato podmínka zároveň s podmínkami na měsíční splátku, může být rozhodujícím aspektem pro zvolení kolektivního investování pro nedostatek finančních prostředků.

Závěr

"Je čas investic na dlouho. Je čas investic na krátko. A je čas jít na ryby."

Jesse Lauriston Livermore, americký obchodník s akciemi

Jak řekl Jess Lauriston Livermore: je čas na dlouhodobé investice, krátkodobé investice a čas si odpočinout na rybách. Bakalářská práce se zabývá dlouhodobými investicemi, a to především analýzou na zjištění možných výhod a nevýhod kolektivního investování oproti investování do nemovitostí, na kterou byl potřeba hypoteční úvěr.

Kolektivní investování je v poslední době jedno z nejuhodnějších a nejefektivnějších způsobů, jak zhodnotit své úspory pro drobné individuální investory, kteří nemají volné finanční prostředky vy výši jednoho milionu korun a potřebné zkušenosti a znalosti s podnikáním. V první části teoretické části vymezují jednotlivé pojmy, které spadají do kategorie investic kolektivního investování. Druhá část teoretické části vymezuje pojem nemovitosti a způsoby jakými lze do nich investovat. Obě části jsou zakončeny situací, která byla na trhu v roce 2021 a v prvních třech kvartálech roku 2022.

V praktické části je analýza koncipována mezi lety 2010 až 2020. Z této doby mi byly poskytnuty veškeré podklady pro zanalyzování celkové situace, ve které porovnávám a hledám výhody a nevýhody investování do nemovitostního fondu REICO ČS NEMOVITOSTNÍ s nabytím nemovitosti za pomoci hypotečního úvěru, která se následných deset let pronajímá. Při analyzování obou situací je nutno podotknout, že nemovitostní fond měl v ročních výnosech v roce 2009 markantní záporný výsledek, a to -13,79 %, ze kterého se vzpamatovával po dobu deseti let. Za příčinu propadu mohlo přecenění nemovitostí. Druhá věc, kterou je potřeba zmínit, je relativně nízké nájemné, které se po dobu sledovaného období nezvýšilo, ani na reakci zvyšování tržní ceny nemovitosti.

Cílem bakalářské práce bylo porovnat výhody a nevýhody investování úspor do nemovitostí versus nabídka fondů kolektivního investování. Výhody a nevýhody jsem vždy, jak v praktické části, kde jsem čerpala z odborných pramenů, tak i v teoretické části po zanalyzování situace uvedla a v poslední kapitole 6 shrnula.

Na základě vyhodnocení komparace, může být investorovi doporučení nákupu nemovitosti ve sledovaných letech 2010 až 2020 pro dlouhodobou investici a následný prodej. Fond REICO ČS NEMOVITOSTNÍ si v komparaci taky nevedl špatně, při investování do něj, by sice investor generoval menší zisk, ale musíme brát v potaz období 2009, kdy měl Fond velkou ztrátu na ročních výnosech. Závěrem bych ráda zdůraznila, že doporučení vychází ze závěru analýz na základě potřebných dat, kde je nadále obtížné předpokládat, jakým směrem se budou nemovitostní fondy a tržní cena nemovitostí v budoucnu pohybovat.

Seznam použitých zdrojů

Literární zdroje

1. MUSÍLEK, P. Trhy cenných papírů, 2., aktualizované a rozšířené vydání, EKOPRESS, s.r.o., Praha – 2011, 520 s., ISBN 978-80-86929-70-5
2. The Encyclopedia of banking and Finance: WOELFE, Charles J. The Fitroy Dearborn encyclopedia of banking and finance. Chicago : Fitroy Dearborn Publishers, 1994
3. VESELÁ, Jitka. Investování na kapitálových trzích. 3. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019. ISBN 978-80-7598-212-4. str.813-815
4. REVENDA, Zbyněk. Peněžní ekonomie a bankovníctví. 6., aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 2015. ISBN 978-80-7261-279-6. str. 125
5. TŮMA, Aleš. Průvodce úspěšného investora: vše, co potřebujete vědět o fonděch. Praha: Grada, 2014. Part-ners. ISBN 978-80-247-5133-7.str.22
6. SHILLER, Robert J. Investiční horečka: iracionální nadšení na kapitálových trzích. Praha: Grada, 2010. Investice. ISBN 978-80-247-2482-9. str. 94
7. ČIŽINSKÁ, Romana a Mária REŽŇÁKOVÁ. Mezinárodní kapitálové trhy: zdroj financování. Praha: Grada, 2007. Finanční trhy a instituce. ISBN 9788024719221.str. 124
8. JANDA, Josef. Spořit nebo investovat?. Praha: Grada, 2011. Finance pro každého. ISBN 978-80-247-3670-9.str.124
9. ČERNOHORSKÝ, Jan. Finance: od teorie k realitě. Praha: Grada Publishing, 2020. Finance (Grada). ISBN 978-80-271-2215-8. str. 247
10. BLAŽEK, Lukáš a Pavla VRABCOVÁ. Finanční gramotnost. [Praha]: Vysoká škola ekonomie a managementu, 2019. ISBN 978-80-87839-99-7. str.98
11. ŠAFROVÁ DRÁŠILOVÁ, Alena. Základy úspěšného podnikání: průvodce začínajícího podnikatele. Praha: Grada, 2019. ISBN 978-80-271-2182-3. str.230
12. MÁLEK, Petr, Gabriela OŠKRDALOVÁ a Petr VALOUCH. Osobní finance. Brno: Masarykova univerzita, 2010. ISBN 978-80-210-5157-7. str. 82
13. SIROTA, David. Essentials of real estate investment. 7th ed. Chicago: Dearborn Real Estate Education, c2004. 10-11 p. ISBN 0793143616.
14. SYROVÝ, Petr. Investování pro začátečníky. 3. zcela přepracované vydání. Praha: Grada Publishing, 2016. Investice. ISBN 978-80-271-0092-7.

Elektronické zdroje

1. Conseq - Fondy kvalifikovaných investorů. Conseq - Homepage [online]. Dostupné z: <https://www.conseq.cz/conseq-wealth-management/hledani-novych-cest/fondy-kvalifikovanych-investoru>
2. Kolektivní investování - Co je to a jak funguje? » Finex.cz. Finanční portál Finex.cz - Váš objektivní průvodce světem financí [online]. Copyright © 2014 [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://finex.cz/kolektivni-investovani/>
3. Co je Investiční fond | Peníze.cz. Peníze.cz - Největší web o osobních financích na českém internetu [online]. Copyright © 2000 [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/slovník/investicni-fond>
4. Češi a finanční gramotnost 2021 | Česká bankovní asociace. Úvod | Česká bankovní asociace [online]. Copyright © [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://cbaonline.cz/cesi-a-financni-gramotnost-2021>
5. Základní pojmy | Kancelář finančního arbitra. [online]. Copyright © 2022 Kancelář finančního arbitra [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://finarbitr.cz/cs/oblasti/investice/zakladni-pojmy.html>
6. Investiční fond - Akciová společnost s proměnným základním kapitálem - Finanční vzdělávání. Úvod - Finanční vzdělávání [online]. Copyright © [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://www.financnivzdelavani.cz/svet-financi/investovani-a-financni-trhy/investicni-produkty-a-sluzby/kolektivni-investovani/akciová-společnost-s-promennym-zakladnim-kapitalem>
7. Češi svěřili fondům 701 miliard, v prvním čtvrtletí ale prodělali - Seznam Zprávy. Seznam Zprávy [online]. Copyright © Seznam Zprávy, a.s. [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-finance-akcie-fondy-ochrana-proti-inflaci-nefungovala-podilove-fondy-odepsaly-miliardy-korun-202068>
8. IDNES.cz [online]. 2022 [cit. 2022-11-16]. Dostupné z: https://www.idnes.cz/finance/investovani/investice-akcie-covid-dluhopisy-fondy-ceny-partners-in-dex.A221007_134916_inv_sov
9. Úvod - Wealth Magazín [online]. Dostupné z: <https://wmag.cz/investice-do-podilovych-fondu-klesaji-dari-se-jen-nemovitostem-a-dluhopisum>
10. Kurzy.cz: Růst úrokových sazeb hypoték dál pokračuje. Průměrná sazba vystoupala na hodnotu 4,75 % [online]. [cit. 2022-11-16]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/zpravy/657920-rust-urokovych-sazeb-hypotek-dal-pokrakuje-prumerna-sazba-vystoupala-na-hodnotu-4-75/>
11. Co je to Pozemek | Realitní slovník | Banky.cz. Vše o bankách a bankovních produktech: srovnávače, pobočky, bankomaty | Banky.cz [online]. Copyright © Banky.cz 2022, všechna práva vyhrazena [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/slovník/pozemek/>
12. realitních pojmy. Reality5 [online]. Copyright © Reality5, All Rights reserved [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://www.reality5.cz/2-uncategorised/8-slovník-realitnich-pojmu>
13. Český statistický úřad: Metodické vysvětlivky [online]. [cit. 2022-11-16]. Dostupné z: www.czso.cz/csu/xb/metodicke_vysvetlivky_definice_vybranych_ukazatelu_bytove_vystavby
14. Investice do nemovitostí – Průvodce pro začátečníky » Finex.cz. Finanční portál Finex.cz - Váš objektivní průvodce světem financí [online]. Copyright © 2014 [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://finex.cz/rubrika/investice/nemovitosti/>

15. Airbnb [online]. [cit. 2022-11-16]. Dostupné z: https://www.airbnb.cz/host/homes?room_type=ENTIRE_HOME&adults=4
16. Finance.cz - daně, banky, kalkulačky, spoření, kurzy měn [online]. Copyright © 1997 [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/540382-vynos-investice-do-nemovitosti/>
17. Kurzy.cz: Kladivo na ceny bydlení aneb potřeba je regulovat nabídku i poptávku [online]. [cit. 2022-11-16]. Dostupné z: <http://www.kurzy.cz/zpravy/513608-kladivo-na-ceny-bydleni-aneb-potreba-je-regulovat-nabidku-i-poptavku/>
18. Kurzy.cz: Růst úrokových sazeb hypoték dál pokračuje. Průměrná sazba vystoupala na hodnotu 4,75 % [online]. [cit. 2022-11-16]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/zpravy/657920-rust-urokovych-sazeb-hypotek-dal-pokracuje-prumerna-sazba-vystoupala-na-hodnotu-4-75/>
19. Investice do nemovitostí – Průvodce pro začátečníky » Finex.cz. Finanční portál Finex.cz - Váš objektivní průvodce světem financí [online]. Copyright © 2014 [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://finex.cz/rubrika/investice/nemovitosti/>
20. Žebříček 10 nejlepších investic do nemovitostí | CroFungo. Investujte chytrě do nemovitostí | CroFungo [online]. Dostupné z: <https://crofungo.cz/10-investic-do-nemovitosti/>
21. Nemovitostní dluhopisy - investice do nemovitostí | TB REALITY. Realitní kancelář Ostrava | TB REALITY [online]. Copyright © 2022 [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://www.tbrealty.cz/nemovitostni-dluhopisy-investice-do-nemovitosti/>
22. Hypoteční zástavní listy - Finanční vzdělávání. Úvod - Finanční vzdělávání [online]. Copyright © [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://www.financnivzdelavani.cz/svet-financi/investovani-a-financni-trhy/investicni-produkty-a-sluzby/individualni-investovani/hypotecni-zastavni-listy>
23. Hypoindex: Pronájem investiční nemovitosti [online]. [cit. 2022-11-16]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/pronajem-investicni-nemovitosti-vyhody-a-nevyhody/>
24. Hypotéka, se kterou vám stačí mít jen 10 % | Česká spořitelna. 301 Moved Permanently [online]. Copyright © 2022 Česká spořitelna, a.s. [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/hypoteka?gclid=EAlaIQobChMIIm-POah9ei-AIV1I9oCR2k3g8sEAAYASAAEgIAbvD_BwE
25. Investiční nemovitost: bytové domy Viva Vrchlabí | CroFungo. Investujte chytrě do nemovitostí | CroFungo [online]. Dostupné z: <https://crofungo.cz/viva-vrchlabi/>
26. Ceny nemovitostí už neporostou jako loni. Protože na ně většina nebude mít - Seznam Zprávy. Seznam Zprávy [online]. Copyright © Seznam Zprávy, a.s. [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-byznys-reality-ceny-nemovitosti-uz-neporostou-jako-loni-protoze-na-ne-vetsina-nebude-mit-183138>
27. ČÚZK - Statistické údaje o vybraných transakcích s nemovitostmi evidovanými v KN. ČÚZK - Úvod [online]. Copyright © [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: [https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne\(1\).aspx](https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne(1).aspx)
28. REMAX ALFA: Jaké budou ceny nemovitostí na podzim 2022? [online]. [cit. 2022-11-16]. Dostupné z: <https://www.remaxalfa.cz/ceny-nemovitosti/>
29. ČNB ponechala úrokové sazby na stávající úrovni - Česká národní banka. [online]. Copyright © ČNB 2022 [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-ponechala-urokove-sazby-na-stavajici-urovni-00014/>
30. HYPOINDEX: Jak spočítat anuitní splátky [online]. [cit. 2022-11-16]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/spocitat-anuitni-splatky/>

31. ARAD - Systém časových řad - Česká národní banka. [online]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VY-STUP?p_sestuid=60261&p_uka=1&p_strid=AAA-BAD&p_sort=2&p_od=201001&p_do=202208&p_period=1&p_des=50&p_format=4&p_decsep=&p_lang=CS
32. Která okresní města mění pro rok 2023 daň z nemovitých věcí a koeficienty - Podnikatel.cz. Podnikatel.cz - největší server pro podnikatele v ČR [online]. Copyright © 1997 [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://www.podnikatel.cz/clanky/dan-z-nemovitosti-nemovitych-veci-2023-koeficienty/>
33. HB INDEX potvrzuje, že ceny nemovitostí v České republice se nemění - Hypoteční banka. Úvodní stránka - Hypoteční banka [online]. Copyright © 2022 Hypoteční banka, a.s., Člen skupiny ČSOB [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/hb-index-potvrzuje-ze-ceny-nemovitosti-v1/>
34. Kořeny a průběh krize eurozóny - Euroskop. Hlavní strana - Euroskop [online]. Copyright © 2005 [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://euroskop.cz/evropska-unie/eurozona/historie-eurozony/koreny-a-prubeh-krize-eurozony/>
35. HB Index: Zdražování rezidenčních nemovitostí pandemie nezastavila ani v posledním kvartálu - Hypoteční banka. Úvodní stránka - Hypoteční banka [online]. Copyright © 2022 Hypoteční banka, a.s., Člen skupiny ČSOB [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/hb-index-4q2020/>
36. Byty zdražují pomaleji než před rokem, meziroční růst zůstal pod 8% hranicí - Hypoteční banka. Úvodní stránka - Hypoteční banka [online]. Copyright © 2022 Hypoteční banka, a.s., Člen skupiny ČSOB [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/byty-zdrazuj-i-pomaleji-nez-pred-rokem-me1/>
37. Ceny bytů v hlavním městě narostly za poslední léta o více než 40 %, v Brně již překonaly hranici 50 % - Hypoteční banka. Úvodní stránka - Hypoteční banka [online]. Copyright © 2022 Hypoteční banka, a.s., Člen skupiny ČSOB [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/ceny-bytu-v-hlavnim-meste-narostly-za-po1/>
38. HB Index: Tempo růstu cen bytů a domů poprvé zpomaluje. Pozemky naopak překonaly nový rekord - Hypoteční banka. Úvodní stránka - Hypoteční banka [online]. Copyright © 2022 Hypoteční banka, a.s., Člen skupiny ČSOB [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/hb-index-tempo-rustu-cen-bytu-a-domu-zpo1/>
39. Informace pro exekutory | REICO. 301 Moved Permanently [online]. Copyright © 2022 REICO [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://www.reico.cz/cs/o-nas/kdo-jsme>
40. Největší banky v ČR 2022 - která banka je největší a nejstarší? - Times.cz. Zkušenosti ze světa nákupů, financí, pojištění, cestování, kariéry a startupů - Times.cz [online]. Dostupné z: <https://www.times.cz/nejvetsi-banky-v-cr/>
41. GRAF VÝKONNOSTI A PRODEJNÍ MÍSTA | REICO. 301 MOVED PERMANENTLY [ONLINE]. COPYRIGHT © 2022 REICO [CIT. 21.11.2022]. DOSTUPNÉ Z: [HTTPS://WWW.REICO.CZ/CS/CS-NEMOVITOSTNI-FOND/GRAF-HISTORIE-VYKONNOSTI](https://www.reico.cz/cs/cs-nemovitostni-fond/graf-historie-vykonnosti)
42. Globální ekonomická 2008 krize v datech - Aktuálně.cz. Zprávy - Aktuálně.cz [online]. Copyright © [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/globalni-ekonomicka-krize-2008-v-datech-den-po-dni/r~5f4503acb10111e899900cc47ab5f122/>
43. REICO ČS nemovitostní fond | Nemovitostní fondy - srovnání. Nemovitostní fondy [online]. Copyright © [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://www.nemovitostni-fondy.cz/fondy/cs-nemovitostni-fond-reico/>
44. Investování je pro každého | Česká spořitelna | Česká spořitelna. 301 Moved Permanently [online]. Copyright © 2022 Česká spořitelna, a.s. [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/investovani/prvni-investovani?gclid=EAlaIQob-ChMIsbq2ro7f-gIVRPI3Ch1iYgVUEAAYBCAAEgK7zfD_BwE

Legislativní dokumenty

1. 240/2013 Sb. Zákon o investičních společnostech a investičních fondech. Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění [online]. Copyright © AION CS, s.r.o. 2010 [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-240?text=kvalifikovan%C3%BD>
2. Zákon o investičních společnostech a investičních fondech | Zákon č. 240/2013 Sb. - Výpočet aktuální hodnoty podílových listů, investičních akcií a jiných podílů na investičním fondu - Měšec.cz. Měšec.cz - váš průvodce finančním světem [online]. Copyright © 1997 [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/zakony/zakon-o-investicnich-spolecnostech-a-investicnich-fondech/f5054726/#aktualni-zneni>
3. Změna okolností dle § 1764 a násl. OZ v kontextu | epravo.cz. EPRAVO.CZ – Váš průvodce právem - Sbírka zákonů, judikatura, právo [online]. Copyright © EPRAVO.CZ [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/zmena-okolnosti-dle-1764-a-nasl-oz-v-kontextu-verejnych-zakazek-i-dil-110927.html>

Ostatní zdroje

Kromě výše uvedených zdrojů byly při zpracování bakalářské práce využity následující materiály:

1. Výroční tisková zpráva AKAT - INVESTICE DO FONDŮ V ČESKÉ REPUBLICE SE BLÍŽÍ K JEDNOMU BILIONU KČ - AKAT | ČR. AKAT ČR [online]. Copyright © Asociace pro kapitálový trh České republiky [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://www.akatcr.cz/Dokumenty/Aktuality/v253rocn237-tiskov225-zpr225va-akat-investice-do-fondu-v-cesk201-republice-se-bl205z205-k-jednomu-bilionu-kc>
2. Dokumenty ke stažení | REICO. 301 Moved Permanently [online]. Copyright © 2022 REICO [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://www.reico.cz/cs/cs-nemovitostni-fond/ke-stazeni#/info-invest/expand/true>
3. Data ze Smlouvy o budoucí Smlouvě kupní, příloha č.3
4. Data z Nájemní smlouvy, příloha č.4

Seznam rovnic

ROVNICE 1 VZOREC PRO VÝPOČET ANUITNÍ SPLÁTKY	36
ROVNICE 2 VÝPOČET ANUITNÍ SPLÁTKY	36
ROVNICE 3 CELKOVÁ ANALÝZA NABYTÍ NEMOVITOSTI A ZCIZENÍ	41
ROVNICE 4 ROČNÍ VÝNOSY FONDU	48
ROVNICE 5 CELKOVÉ NÁKLADY INVESTICE.....	49
ROVNICE 6 VÝPOČET DANĚ.....	50
ROVNICE 7 ANALÝZA INVESTICE DO FONDU.....	50
ROVNICE 8 POROVNÁNÍ ANALÝZ.....	51

Seznam tabulek

TABULKA 1 SPECIÁLNÍ FONDY	13
TABULKA 2 ZPROSTŘEDKOVATELE KOLEKTIVNÍHO INVESTOVÁNÍ	17
TABULKA 3 POROVNÁNÍ PŘÍMÝCH A NEPŘÍMÝCH INVESTIC DO NEMOVITOSTÍ.....	21
TABULKA 4 NÁRŮST CEN V PRŮBĚHU LET 2018–2021	30
TABULKA 5 VÝVOJ CEN A BYTŮ V OKRESNÍCH MĚSTECH 2020–2022.....	31
TABULKA 6 VÝVOJ CEN A BYTŮ V OKRESNÍCH MĚSTECH 2020–2022.....	32
TABULKA 7 ÚROKY CELKEM V PRŮBĚHU LET	36
TABULKA 8 PŘÍKLAD NÁKLADŮ NA INVESTICI.....	48
TABULKA 9 PŘEHLED JEDNOTLIVÝCH NÁKLADŮ.....	49

Seznam grafů

GRAF 1 VÝVOJ MAJETKU VE FONDECH MEZI LÉTY 2002–2021.....	16
GRAF 2 TRH PODÍLOVÝCH FONDŮ DLE TYPU.....	17
GRAF 3 VÝVOJ NABÍDKY NOVÝCH BYTŮ MEZI LÉTY 2011 AŽ 2021.....	27
GRAF 4 NÁRUST CEN MEZI LETY 2018 AŽ 1/4 2022	29
GRAF 5 CENY BYTŮ OD ROKU 2019 AŽ 01.09.2022	33
GRAF 6 VÝVOJ ÚROKŮ MEZI LETY 2010 AŽ 2022.....	37
GRAF 7 VÝVOJ HB INDEXU V LETECH 2010 AŽ 2013.....	39
GRAF 8 VÝVOJ HB INDEXU V LETECH 2010 AŽ 2020.....	40
GRAF 9 PŘEHLED SKLADBY FONDŮ A TRŽNÍ HODNOTA MAJETKU.....	44
GRAF 10 POTENCIÁL VYUŽITÍ PORTFOLIA	44
GRAF 11 VÝKONNOST FONDŮ OD ZALOŽENÍ DO 15.11.2022.....	45
GRAF 12 HODNOTA PODÍLOVÉHO LISTU DANÉM HORIZONTU HYPOTÉKY	46
GRAF 13 ROČNÍ VÝNOSY FONDŮ	47

Vysvětlivky

ⁱ HB Index je index na vývoj cen nemovitostí v České republice. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti hypoteční banky.⁸³

ⁱⁱ Podle publikace Petra Syrového jsou konzervativní neboli defenzivní smíšené fondy takové fondy, které mají podíl akcií do 40 %, typický podíl je 20 %. Tento objem akcií by neměl výrazně při poklesu akcií nijak dramaticky změnit pokles portfolia. Naopak fondy dynamické (agresivní) mají v portfoliu přes 60 % rizikových aktiv. Právě podíl akciové složky je hlavní způsob, jak regulovat ziskovost investice.⁸⁴

ⁱⁱⁱ SRI je zkratka pro souhrnný ukazatel rizik 1-7, odkazuje na velikost kolísání hodnoty podílového listu. Fond byl zařazen do 2. rizikové skupiny, protože historická hodnota jeho podílových listů kolísala mírně a jak rizika zrát, tak i výnosové šance byly relativně mírné.⁸⁵

⁸³ HB Index: Ceny rezidenčních nemovitostí před koronavirem rostly rychleji, s nízkou poptávkou ale po dlouhé době může přijít i jejich snížení - Hypoteční banka. Úvodní stránka - Hypoteční banka [online]. Copyright © 2022 Hypoteční banka, a.s., Člen skupiny ČSOB [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/hb-index-ceny-rezidencnich-nemovitosti-p1/>

⁸⁴ SYROVÝ, Petr. Investování pro začátečníky. 3. zcela přepracované vydání. Praha: Grada Publishing, 2016. Investice. ISBN 978-80-271-0092-7. str.77

⁸⁵ Dokumenty ke stažení | REICO. 301 Moved Permanently [online]. Copyright © 2022 REICO [cit. 11.11.2022]. Dostupné z: <https://www.reico.cz/cs/cs-nemovitostni-fond/ke-stazeni#/info-invest/expand/true>

Příloha č. 1

Investor C pravidelně investuje s firmou Conseq Investment Management, a.s. do produktu Active Invest vyváženého fondu, kam v roce 2021 vložil počáteční jednorázovou investice 100 000 CZK, doba investice je 15 let, pravidelná měsíční investice je 5 000 CZK se zhodnocením výnosu po dobu investice 5 %. Z investiční kalkulačky vyplývá, že celkové vklady investora C budou 190 000, zhodnocení 99 540 CZK/ 5.00 % p.a. a celková hodnota investice po 15 letech bude 289 540 CZK.⁸⁶



Široké rozložení rizika, výběr fondů největších světových správců a aktivní obhospodařování portfolia – to jsou hlavní výhody fondů Active Invest. Tyto fondy fondů umožňují jak jednorázové, tak pravidelné investování. Každý fond má jasně definovanou investiční strategii a investiční limity, které definují poměr potenciálu výnosu a rizika.

POPIS PRODUKTU A JEHO HLAVNÍ VÝHODY

Active Invest jsou otevřené podílové fondy fondů, které umožňují jak jednorázové, tak pravidelné investice. Každý ze tří fondů má svou definovanou investiční strategii – Konzervativní, Vyváženou a Dynamickou. Portfolia fondů jsou aktivně obhospodařována týmem investičních manažerů v závislosti na aktuálním vývoji na finančních trzích a v rámci definovaných investičních limitů.

- 1 AKTIVNÍ SPRÁVA**
Cílem investičních manažerů je vyhledávat ty nejlepší fondy a přizpůsobovat složení portfolia aktuálnímu dění na finančních trzích.
- 2 ŠIROKÁ DIVERZIFIKACE**
Nejde jen o to vyhledávat nejlepší investiční příležitosti, ale také dostatečně rozkládat riziko, a to nejen z pohledu regionálního či sektorového, ale také z pohledu investičního stylu, základní měny apod.
- 3 INVESTIČNÍ LIMITY**
Každý fond má jasně stanovené mantinely, které určují, jakou část portfolia může fond investovat do akcie, dluhopisů, nemovitosti apod.
- 4 DAŇOVÁ OPTIMALIZACE**
Výnos z investic do otevřených fondů je u fyzických osob osvobozen od daně v případě, že mezi nákupem a prodejem uplynou alespoň 3 roky. Koncept fondu fondů je tak daňově optimální, protože investor drží stále jeden fond, přestože portfolio tohoto fondu se může dynamicky přizpůsobovat situaci na trzích.
- 5 INVESTICE JIŽ OD 500 Kč**
Všechny výhody mohou investoři využívat již od nízkých částek, výše investice nehraje roli a produkt je tak dostupný téměř pro každého.



ZÁKLADNÍ INFORMACE

Investiční strategie:	Konzervativní, Vyvážená, Dynamická
Jednorázové investice:	od 10 000 Kč (následně od 500 Kč)
Pravidelné investice:	od 500 Kč / měsíc
Typ podílového fondu:	fondy fondů



OCENĚNÍ

Soutěž Zlatá koruna, představující kvalitu a tradici, oceňuje nejlepší finanční produkty na českém trhu od roku 2003.

Active Invest získal každý rok od svého založení **ocenění odborné poroty** v kategorii Podílové fondy.

⁸⁶ Conseq - Homepage [online]. Copyright ©j [cit. 14.11.2022]. Dostupné z: https://www.conseq.cz/getmedia/a12746e5-2f8c-4d01-b5c7-529556d1df7b/Active_invest_1906.pdf.aspx?ext=.pdf

ACTIVE INVEST VYVÁŽENÝ FOND

INFORMACE O FONDU

ISIN:	CZ0008474210
Investiční horizont:	doporučen min. 3 až 5 let
Rizikový faktor:	1 2 3 4 5 6 7
Vstupní poplatek:	max. 4,0 % z hodnoty investice
Fixní manažerský poplatek:	1,25 % p. a. z prům. hodnoty fondu

INVESTIČNÍ LIMITY FONDU

Fondy krátkodobých dluhopisů v CZK	0 - 30 %
Dluhopisové fondy v CZK	0 - 70 %
Dluhopisy	0 - 30 %
Akcie a akciové fondy	20 - 60 %
Jiná finanční aktiva dle statutu	0 - 25 %

Investičním cílem je dosahovat ve středním až dlouhodobém horizontu vysokého zhodnocení. Investice jsou zaměřeny na cenné papíry vydávané dluhopisovými fondy, akciovými fondy a na akcie, dluhopisy, nástroje peněžního trhu a cenné papíry vydávané fondy krátkodobých dluhopisů a fondy peněžního trhu. Vhodné pro investory kteří jsou ochotni podstoupit určitá finanční rizika, aby zvýšili potenciál růstu hodnoty své investice.

87 Příloha č.2

Vývoj cen bytů v okresních městech

Město	Únor 2019	Únor 2020	Únor 2021	Změna 19 vs. 21	Město	Únor 2019	Únor 2020	Únor 2021	Změna 19 vs. 21
Praha 1	146 706	152 033	158 125	7.78 %	Český Krumlov	30 261	41 505	43 841	44.88 %
Praha 2	111 560	117 871	116 990	4.87 %	Písek	27 231	35 585	43 770	60.74 %
Praha 7	91 270	97 446	111 727	22.41 %	Havlíčkův Brod	30 409	32 412	43 518	43.11 %
Praha 3	89 974	96 390	103 435	14.96 %	Jičín	34 661	38 266	43 331	25.01 %
Praha 5	83 518	88 379	100 963	20.89 %	Vyškov	33 639	37 669	43 167	28.32 %
Praha 6	84 393	95 168	99 245	17.60 %	Nymburk	32 430	36 457	43 128	32.99 %
Praha 10	75 028	85 777	94 415	25.84 %	Příbram	27 993	32 481	43 089	53.93 %
Praha 4	72 248	76 701	89 697	24.15 %	Rakovník	32 688	31 333	42 664	30.52 %
Praha 8	72 128	83 402	87 726	21.63 %	Jihlava	33 279	36 948	41 502	24.71 %
Praha 9	72 620	75 725	85 365	17.55 %	Třebíč	28 166	32 251	41 409	47.02 %
Brno	53 086	60 055	71 722	35.11 %	Žďár nad Sázavou	29 874	37 033	41 259	38.11 %
Beroun	43 632	50 735	56 531	29.56 %	Břeclav	32 400	32 803	39 644	22.36 %
Hradec Králové	42 418	44 080	53 987	27.27 %	Kutná Hora	26 674	34 624	39 419	47.78 %
Benešov	44 391	44 022	51 910	16.94 %	Kroměříž	31 886	34 145	39 363	23.45 %
České Budějovice	36 541	44 752	50 003	36.84 %	Strakonice	24 698	33 849	39 158	58.55 %
Kladno	39 653	44 350	49 346	24.44 %	Jablonec n/N	28 406	31 853	39 119	37.71 %
Pardubice	36 199	39 981	48 847	34.94 %	Rychnov n/K	32 755	31 890	39 059	19.25 %
Olomouc	39 364	40 622	48 579	23.41 %	Znojmo	29 021	34 052	39 018	34.45 %
Plzeň	38 335	42 048	48 397	26.25 %	Litoměřice	27 135	29 284	38 825	43.08 %
Uherské Hradiště	36 068	37 634	47 830	32.61 %	Rokycany	31 502	30 342	38 062	20.82 %
Liberec	34 860	40 117	47 756	36.99 %	Tábor	27 142	32 888	37 754	39.10 %
Kolín	30 459	38 308	46 853	53.82 %	Karlovy Vary	31 147	35 006	37 305	19.77 %
Zlín	35 135	39 529	46 390	32.03 %	Jindřichův Hradec	25 190	33 292	36 533	45.03 %
Mělník	39 728	42 383	46 334	16.63 %	Pelhřimov	33 806	33 942	35 956	6.36 %
Blansko	38 408	42 191	46 329	20.62 %	Prostějov	28 943	29 927	35 546	22.81 %
Mladá Boleslav	41 430	43 471	46 180	11.47 %	Klatovy	27 315	32 118	35 496	29.95 %
Chrudim	28 759	32 450	44 303	54.05 %	Hodonín	24 765	29 194	35 404	42.96 %

⁸⁷ Za rok s Covidem stouply ceny bytů v průměru o 17 % - Valuo blog. Valuo | Ceny bytů a domů z celého Česka na jednom místě [online]. Copyright © Valuo Technologies 2017 [cit. 14.11.2022]. Dostupné z: <https://www.valuo.cz/blog/za-rok-s-covidem-stouply-ceny-bytu-v-prumeru-o-17/>

Příloha č.3

Dnešního dne, měsíce a roku uzavírají na základě své svobodné a pravé vůle a výslovně prohlašují, že jsou způsobilí k právním úkonům

na straně jedné, dále jen **prodávající**
a
Budoucí kupující :

na straně druhé, dále jen **kupující**
tuto

Smlouvu o budoucí kupní smlouvě,

kteřá předchází uzavření kupní smlouvy a definuje její podmínky.
Kupní smlouva bude uzavřena a podána ke vkladu na KÚ mezi shora uvedenými stranami nejpozději do 15. 8. 2010 za níže uvedených podmínek.

I.

Prodávající prohlašuje, že je výhradním vlastníkem nemovitostí :

- bytu / Příbram VII, který se nachází ve 4. nadz. podlaží domu čp vpravo z pohledu od hlavního vchodu do budovy,
- spoluvlastnického podílu 603/74440 na spol. částech budovy a pozemků v budově
pozemku p.č.
v Příbram VII, k.ú. Březové Hory, obec Příbram.

vše s příslušenstvím a součástmi,
zapsáno u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram na LV č.
pro k.ú. B. Hory, část obce Příbram VII, obec Příbram.

II.

Celková kupní cena byla dohodnuta mezi smluvními stranami celkem ve výši
1.290.000,-Kč, slovy jedenmiliondvěstědevadesát tisíc Kč

Cena bude uhrazena následovně:

A/ Kupující při podpisu této smlouvy zaplatil v hotovosti zálohu v RK, ve výši 130.000,-Kč, slovy **jednostřicet tisíc Kč**, svým podpisem pod touto smlouvou potvrzuje příjem.
RK jí vyplatí v hotovosti prodávající ihned po podpisu kupní smlouvy.

B/ Zbytek kupní ceny ve výši 1.160.000,-Kč, **jedenmilionjednostředesát tisíc Kč**, budoucí kupující na své náklady složí u advokátní kanceláře JUDr. na Dobříši, kde s ním uzavře smlouvu o úschově této částky a předloží jí před podpisem kupní smlouvy RK, respektive prodávající. Advokátní kancelář JUDr. peníze neprodleně prodávající vyplatí na její účet vedený u ČS, a.s., č.ú. kdy se

prodávající prokáže vloženou kupní smlouvou s doložkou vkladu a nabitím právní moci z katastrálního úřadu a příslušným listem vlastnictví kde bude uvedena jako majitel kupující a v bodě C nebude váznout žádné další omezení než to, co je v tuto chvíli na LV č. [redacted] uvedeno.

K fyzickému předání bytu dojde do 3 dnů od doby, kdy bude celá kupní cena uhrazena a částka z úschovy advokátní kanceláře zaslána na účet prodávající.

V případě nedodržení termínu předání, převzetí, si smluvní strany sjednali smluvní pokutu za každý den prodlení ve výši 500,-Kč.

III.

Prodávající ujišťuje kupující, že na předmětných nemovitostech vážne pouze věcné břemeno užívání předávací stanice v podzemí domu čp. [redacted] věcné břemeno stálého tlakově odolného krytu v domě čp. [redacted]. Žádná další omezení či dluhy nejsou.

Kupující proto přijme jen existující shora uvedená 2 věcná břemena.

Součástí kupní ceny je i vestavěná skříň v ložnici, kuchyňská linka včetně vestavěných spotřebičů, pevně zabudované zařizovací předměty v bytě.

Kupující uhradí v den podpisu Kupní smlouvy RK náklady a provizi v celkové výši 2% z kupní ceny v hotovosti.

IV.

Kupující prohlašuje, že se seznámila s předmětnými nemovitostmi, je jí znám jejich stav, fyzicky je převezme ve stavu v jakém se nacházejí, jak stojí a leží.

V.

Smluvní strany se dále dohodly na smluvní pokutě, kterou by strana, která hrubým způsobem poruší a nedodrží zásady této smlouvy, byla povinna vyrovnat se s RK a druhou stranou, poměr 50 : 50. Za hrubé porušení a nedodržení zásad této smlouvy přitom smluvní strany shodně považují takové jednání nebo opomenutí, v jehož důsledku nebude možné ve stanovené lhůtě uzavřít řádnou kupní smlouvu.

Částka smluvní pokuty činí 130.000,- Kč.

Bylo-li by zavinění na straně kupující, deponovaná částka by byla použita k tomuto účelu.

VI.

Smlouva o budoucí kupní smlouvě vstupuje v platnost podpisem posledního z účastníků smlouvy. Smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech. Prodávající obdrží 1 x, kupující 2x, [redacted] 1x..

Po přečtení smlouvy o smlouvě budoucí smluvní strany stvrzují, že byla sepsána na základě předložených dokladů a jejich svobodné a pravé vůle. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Příbrami dne 16. 7. 2010

prodávající :

kupující:

Za RK :

